



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

März 2018
3/2018

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



1968

Wie junge Aufrührer die Stadtentwicklung nachhaltig beeinflusst haben

**KOSTENMIETE
SOZIALER
WOHNUNGSBAU**

Schlupfloch
schließen!

GRUNDSTEUER

Reform
überfällig

**AUFZUG
GESPERRT**

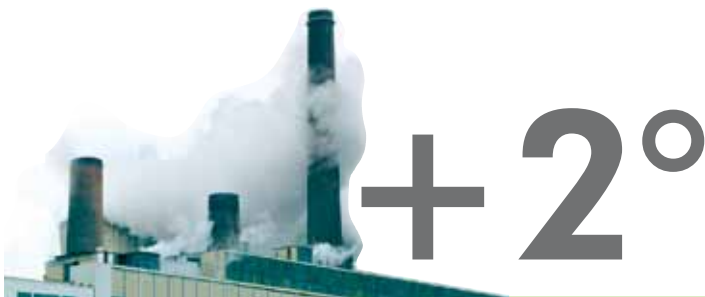
Stuhl auf
halber Treppe
ist kein Ersatz

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



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

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

PANORAMA

Wohnungsneubau:	
Kämpfen die Discounter jetzt um Mieter?	6
Sozialwohnungen:	
Auch Singles dürfen mehr als ein Zimmer bewohnen	6
Milieuschutz in Steglitz-Zehlendorf:	
Nur wenn's nichts kostet	7
Ausstellungstipp: Steine gegen das Vergessen	7
Mieterumfrage der Deutschen Wohnen:	
Nicht schmeichelhaft	8
Wohngeldempfänger: Mehr Berlin auch für wenig Geld	8
Sozialer Wohnungsbau:	
Berliner Senat setzt Mieterhöhung erneut aus	9
Dachgeschossausbau in der Schaperstraße:	
Die Bauaufsicht ist machtlos	10
Webtipp: Rechner für Mobilitätskosten	10
Gebäudekomplex Hafenplatz:	
Kreuzberger Mischung ohne Kreuzberger?	11
Filmtipp: Film-Raritäten aus Prenzlauer Berg	11
Leitlinien für Partizipation beim Neubau:	
Auf Beteiligung verpflichtet	12
Sozialer Wohnungsbau:	
Mehr sozialer Mix durch neuen Wohnberechtigungsschein? ...	12
Siedlung am Steinberg: Die Zermürbetaktik geht weiter	13
Filmtipp: Verdrängung hat ein Gesicht	13

TITEL

1968: Wie junge Aufrührer die Stadtentwicklung nachhaltig beeinflusst haben	14
--	----

HINTERGRUND

Urteil des Landgerichts Berlin:	
Ein beendetes Mietverhältnis ist nicht kündbar	21
Kostenmiete Sozialer Wohnungsbau: Schlupfloch schließen!	22
Grundsteuer: Reform überfällig	23
Zusatzangebote von Wohnungsunternehmen:	
Vom Bibliotheksausweis bis zum Sparvertrag	24
Aufzug gesperrt: Stuhl auf halber Treppe ist kein Ersatz	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Bezirksmitgliederversammlungen	19
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Aufbruchjahr 1968:

Junge Aufrührer beeinflussen die Stadtentwicklung nachhaltig.

Fristgemäße Kündigung
und gleichzeitige
fristlose Kündigung
gehen **nicht zusammen**, so das
Landgericht Berlin.

21



Städtische Wohnungsunternehmen bieten ihren Mietern **Zusatzangebote**.

Eine Übersicht.

24

Abbildungen: Ludwig Binder/Haus der Geschichte,
Julia Gandras, Sabine Mittermeier

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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2018, ab Seite 26, Jens Sethmann: „Spezial Wärmedämmung – Wärmedämmung ist die teuerste Modernisierung“

Das Bild beweist nichts

Das in der Einleitung gezeigte Bild eines gedämmten und eines unge-dämmten Hauses macht das große Dilemma um die Wärmedämmung im Prinzip deutlich: Derartige Bilder werden von der Dämmindustrie als Beweis für „nachhaltige Energieeinsparung“ verwendet, besser gesagt: missbraucht. Denn solche Bilder beweisen rein gar nichts – was der Laie kaum versteht. Mauerwerk nimmt bei Sonnenlicht Wärme auf und gibt sie durch die Wände auch an die Innenräume ab. Eine in der Thermografie dargestellte helle Wand kann deshalb ein Indiz für eine gute Hausenergetik sein. Die dunkle gedämmte Wand nimmt überhaupt keine Wärme auf und kann auch keine Wärme an den Innenraum abgeben. Wegen der exorbitanten Kosten der Wärmedämmung und einer fraglichen Energieeffizienz wird vor den Gerichten in zunehmendem Maße die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der Dämmung für die Mieter verhandelt. Der Gesetzgeber könn-

te hier mit einer verpflichtenden „Wirtschaftlichkeitsberechnung mit alternativer Nachweisführung“, die für den Vermieter bereits gültig ist und die den Speicherwert des Mauerwerkes berücksichtigt, auch die Mieterschutzrechte stärken und so die Maßgabe nach energetischer Effizienz des Wohnungsbestandes deutlicher hervorheben.

B. Baumgart per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2017, Seite 19, Rosemarie Mieder: „„Problemhäuser“ – Alle Versuche gescheitert“

Schönfärberei

Der Tenor des Artikels lautet: Skrupellose Vermieter beuten südosteuropäische Roma aus, auf dass sich dann soziale Brennpunkte, sogenannte Problemhäuser, bilden. Bekanntlich gibt es solch üble Geschäftemacher und es kann sinnvoll sein, wie vom Berliner Mieterverein gefordert, ihnen Treuhänder vor die Nase zu setzen. Wenn freilich der Roma-Verein Amaro Foro die Ursachen der Problemhäuser auf die „Folge der Diskriminierung dieser Menschen“ verkürzt, betreibt er eine groteske Schönfärberei. Wer eine größere Zahl dieser Menschen zu Nachbarn hat, wird in der Regel anders darüber denken. Diskriminiert werden hier ganz andere: nämlich alle, die deren Lebensweise Tag für Tag ertragen müssen. Amaro Foro täte gut daran, anstatt die Opferrolle zu kultivieren, sich mal an die eigene Nase zu fassen und seine Klientel zu einem Sozialverhalten zu ermuntern,

Christa Schmidt

Am 12. Dezember 2017 ist unser langjährig engagiertes Mitglied Christa Schmidt aus Pankow verstorben. Gemeinsam mit ihren Weggefährten hat sie als Bezirksaktive und Bezirksleiterin den Mieterverein in Berlin-Pankow aufgebaut und tatkräftig vertreten. Wir haben Christa Schmidt als eine Frau von gleichermaßen großer Klarheit und Gelassenheit erlebt und sind ihr dankbar für ihr jahrelanges Engagement.

Berliner Mieterverein e.V.

Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender

Reiner Wild, Geschäftsführer

das mit der Umgebungsgesellschaft einigermaßen kompatibel ist.

H. Spode per E-Mail

Betr.: Thema Zwangsräumungen

Unerträgliches Schweigen?

Seit Jahren lese ich das MieterMagazin und ich kann mich nicht daran gewöhnen, dass die vielen Zwangsräumungen in Berlin nicht wirklich thematisiert werden. Dr. Holm berichtete vor einiger Zeit, dass er mit einem Seminar das Projekt durchführte, die Anzahl solcher Vorgänge zu ermitteln. Nach meiner Erinnerung kam dabei eine vierstellige Zahl heraus, ich glaube sogar jährlich – in jedem Fall viel zu viel. Dass die Berliner Tagespresse über die laufend stattfindenden Räumungen nichts berichtet, ist schlimm genug. Dass aber das MieterMagazin über die ärmsten Opfer der Wohnungsnot ebenfalls schweigt, ist unerträglich und sollte schnell geändert werden.

R. Mayer per E-Mail

Das MieterMagazin hat dem brisanten Thema im November 2014 eine umfangreiche Titelgeschichte gewidmet: „In Berlin werden täglich 20 Mieter zwangsgeräumt: ... selber schuld?“. Auch über die von MieterMagazin-Leser Mayer erwähnte Untersuchung des Stadtsoziologen Andrej Holm wurde berichtet: „HU-Studie zu Zwangsräumungen – Die Räumungsfreudigkeit hat zugenommen“ (Ausgabe 6/2015).

Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 66. Jahrgang 2018 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Wolfgang Kunz · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Kersten Urbanke · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Bezirksmitgliederversammlungen 2018

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

Die Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen mit Veranstaltungsort und Tagesordnung finden Sie auf den Seite 19 und 20 dieser Ausgabe des MieterMagazins.



Ausstellung

**Stille Gegenden
Bilder von Udo Lichtenberg**

im Beratungszentrum
Südsterne, Hasenheide 63,
Südsterne, zu den
üblichen Öffnungszeiten

**Vernissage am Samstag,
10. März 2018 um 17 Uhr**

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Berliner Sozialgipfel

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein
www.berliner-sozialgipfel.de

Mietrechtsberatung am Ostersonntag

Am Samstag vor Ostern, dem 31. März 2018, bleiben die Geschäftsstelle und die Beratungszentren des Berliner Mietervereins geschlossen.

Beratungsstelle „Undine“ Hagenstraße 57-60

Die Beratungsstelle wurde zum Jahresende 2017 geschlossen. Wir empfehlen Ihnen den Besuch unseres Beratungszentrums Frankfurter Allee 85.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:

Servicetelefon ☎ 030-226 260

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

Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Montag, 26. März und Montag, 30. April 2018.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Carla Huhn

Augenblicke

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

WOHNUNGSNEUBAU

Kämpfen die Discounter jetzt um Mieter?

Bezahlbare Wohnungen über preiswerten Supermärkten – Aldi Nord hat seinen Einstieg in den Mietwohnungsbau angekündigt. Dass das Unternehmen die Mieten niedrig halten können, liegt auch daran, dass es auf eigenem Grund und Boden baut. Den wertet es mit dem Wohnungsbau auf – und nutzt die neue Sparte auch zur Umstrukturierung und Vergrößerung.

Wohnen beim Discounter? Im Lichtenberger Sewan-Viertel und in der Neuköllner Silbersteinstraße entstehen die ersten Häuser mit 200 Wohnungen, geplant von Aldi Nord. Sie sind der Auftakt für ähnliche Projekte an mindestens 30 Berliner Standorten. Der Lebensmittelhändler begründet seine Entscheidung mit der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerade in der Hauptstadt. „Wir statten die Objekte freiwillig zu einem Drittel mit Sozialwohnungen aus. Hier gilt der aktuelle Satz der Stadt – 6,50 Euro pro Quadratmeter“, erklärte die Presseabteilung des Unternehmens auf Nachfrage des MieterMagazins. Die restlichen Flächen würden bis maximal 10 Euro

pro Quadratmeter vermietet und lägen damit in den meisten Fällen unter den aktuellen Neuvermietungsangeboten.

Mit seinen Bauplänen, nach denen in Berlin mehr als 2000 Wohnungen in Kombination mit Discount-Märkten entstehen sollen, schlägt das traditionsreiche Handelsunternehmen gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe. Zum einen wertet es seine Grundstücke enorm auf, die sich nicht selten in guten innerstädtischen Lagen befinden. Die Verkaufsfilialen mit Wohnüberbauung dürften sich vielerorts sehr viel bes-

ser in die oft bebaute Umgebung einfügen. Und außerdem kommt der Aldi-Modernisierungsstrategie entgegen, seine Filialen auf bis zu 14 000 Quadratmeter zu vergrößern. Die meisten der vorhandenen Märkte müssen dazu abgerissen werden, weil eine Aufstockung solcher Bauten statisch nicht möglich ist. Neubauten mit einem Markt im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen sind allerdings keine Aldi-Erfindung. Der Discounter Lidl hat erste Projekte an der Prenzlauer Allee realisiert. Und auch er will weiterbauen. *Rosemarie Mieder*



Foto: Christian Muhrbeck

Nach Lidl drängt es nun auch Aldi auf den Markt der Mietwohnungsanbieter

SOZIALWOHNUNGEN

Auch Singles dürfen mehr als ein Zimmer bewohnen

Die Fluktuation in kleinen Sozialwohnungen soll verringert werden

Der Senat hat kürzlich die Vorschriften für den Bezug einer Sozialwohnung zum Vorteil von Einpersonenhaushalten geändert.



Foto: Christian Muhrbeck

Sozialwohnungen mit mehr als einem Zimmer waren bisher Zweipersonen- oder Mehrpersonenhaushalten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) oder Einpersonenhaushalten mit zusätzlichem Raumbedarf vorbehalten, auch dann, wenn die Wohnfläche unter 50 Quadratmetern lag. Zweipersonenhaushalte wollen jedoch nur selten eine so kleine Wohnung und suchen deshalb – wenn sie denn notgedrungen einziehen – bald nach einer größeren Bleibe. Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, hat deshalb angeregt, dass diese kleinen Wohnungen künftig auch an Einzelpersonen

vergeben werden können, die nur über einen WBS für einen Raum verfügen. Nach Beschlussfassung im Senat werden die Vorschriften zur Wohnungsgröße (§ 27 Absatz 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung) entsprechend geändert. Katrin Lompscher: „Mit der Vorschriftenänderung reagieren wir auf bestehende Schwierigkeiten in der Vermietungspraxis. Wir wollen damit eine bessere Versorgung einzelner Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen gewährleisten und gleichzeitig die hohe Fluktuation in kleineren Wohnungen vermindern.“ *Rainer Bratfisch*

Nur wenn's nichts kostet

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zeigt sich weiterhin nicht am Milieuschutz interessiert. Einen Einwohnerantrag, drei Gebiete näher zu untersuchen, nahm die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zwar an, bezahlen sollen die Studien aber andere.

Im Jahr 2015 wurden die Wohngebiete von Steglitz-Zehlendorf in einem Grob-Screening daraufhin untersucht, ob zum Schutz der Bewohnerschaft vor Verdrängung eine soziale Erhaltungsverordnung – auch als Milieuschutz bekannt – angebracht ist. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass nirgendwo im Bezirk die Voraussetzungen vorlagen. Für eine Milieuschutzverordnung müssen in einem Stadtviertel drei Bedingungen erfüllt sein: Die Bausubstanz lässt sich noch aufwerten, der Wohnungsmarkt lässt solche Aufwertungen erwarten und ein größerer Teil der Bewohner wäre dabei von einer Verdrängung bedroht.

Die Initiative „MieterInnen Südwest“, zu der auch die Bezirksleiterin des Berliner Mietervereins Barbara von Boroviczeny gehört, hat im November 2017 einen Einwohnerantrag in die BVV eingebracht, mit dem sie die Untersuchung dreier Gebiete erreichen wollte: einen Teil der Siedlung Onkel Toms Hütte in Zehlendorf-Nord, einige Straßenzüge in Südende und das Viertel Lankwitz-Kirche. Teilweise sind hier Modernisierungen durch das Unternehmen „Deutsche Wohnen“ zu erwarten. Mit dem Milieuschutz könnte das Bezirksamt übermäßige Modernisierungsmaßnahmen ausschließen, die Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindern und das Vorkaufsrecht anwenden.

Die BVV nahm den Antrag am 17. Januar zwar an, schrieb aber vorher die Bedingung hinein: „... soweit nicht der Bezirk, sondern Dritte, zum Beispiel das Land Berlin, die Kosten für alle Untersuchungen und alle weiteren Folgen übernehmen.“ Die Linie, dass es nichts kosten darf, ver-

folgt die CDU-Grünen-Mehrheit in der BVV schon seit 2015. Auch ein Antrag der SPD und der Linken, in zehn Gebieten Voruntersuchungen einzuleiten, hängt seit Juni 2017 in der Warteschleife. Das Bezirksamt signalisiert so: Milieuschutz geht uns nichts an. Die Initiative MieterInnen Südwest nennt die Haltung der BVV-Mehrheit „borniert und ignorant“ und erklärt: „Soziale Wohnungspolitik bleibt ein dringendes Erfordernis für alle zur Miete Wohnenden, und das ist auch in Steglitz-Zehlendorf die Mehrheit.“

Dass es auch anders geht, zeigt beispielsweise der Bezirk Mitte: In vier Gebieten des Ortsteils Gesundbrunnen, die nach dem Grob-Screening von 2014 nicht als Milieuschutzgebiete festgelegt worden sind, werden nun die Bewohner befragt, um zu erfahren, ob die Voraussetzungen hier mittlerweile vorliegen.



Foto: Sabine Mittermeier

Zurzeit gibt es in sieben Bezirken 42 Milieuschutzgebiete mit insgesamt 647 000 Einwohnern.

Jens Sethmann

Beim Milieuschutz zeigt Steglitz-Zehlendorf wenig Interesse

AUSSTELLUNGSTIPP Steine gegen das Vergessen

1996 hatte der Bildhauer Gunter Demnig seinen ersten Stolperstein für Lina Friedemann im Gehweg vor dem Haus Oranienstraße 158 in Kreuzberg, ihrem letzten selbstgewählten Wohnort, verlegt – damals noch illegal. 7500 solcher Gedenksteine gibt es heute in Berlin. Weltweit sind es inzwischen über 61 000. Neben den Stolpersteinen erinnern heute auch 15 Stolperschwellen an Orte der Verfolgung in der NS-Zeit.

Die Koordinierungsstelle Stolpersteine Berlin zeigt zurzeit im Rathaus Charlottenburg eine eindrucksvolle Ausstellung zur Geschichte dieses Kunst- und Erinnerungsprojekts, das inzwischen organisatorisch und operativ von einer Stiftung betreut wird. Pro Monat kann das Team um Gunter Demnig maximal 440 Steine herstellen. Freie Termine für Verlegungen werden deshalb erst wieder ab September 2018 vergeben.

Übrigens: Die Patenschaft für die Herstellung und Verlegung eines Stolpersteins kostet nur 120 Euro. Auch Pflegepatenschaften und eine Mitarbeit in den ehrenamtlichen Initiativen sind möglich. Die Aktion geht weiter.

rb



Foto: Nils Richter

„Stolpersteine – Gedenken und Soziale Skulptur“
Rathaus Charlottenburg,
Otto-Suhr-Allee 100,
10585 Berlin,
bis zum 15. April,
montags bis freitags
8 bis 18 Uhr.
Eintritt frei.

www.stolpersteine-berlin.de
www.projekt-stolpersteine.de

MIETERUMFRAGE DER DEUTSCHEN WOHNEN

Nicht schmeichelhaft

Zwei von drei Mietern des Wohnungsunternehmens Deutsche Wohnen sind mit ihrem Vermieter zufrieden. Dieses Umfrageergebnis ist für die Deutsche Wohnen allerdings nicht so schmeichelhaft, wie es auf den ersten Blick erscheint.

Die börsennotierte Deutsche Wohnen hat unter Mietern ein sehr schlechtes Image. Das kann auch die im vergangenen Sommer durchgeführte Befragung der 161 000 Mietparteien – davon 110 000 in Berlin – nicht aufpolieren. In Berlin sind 33 Prozent ihrer Mieter mit der Deutschen Wohnen unzufrieden, neun Prozent sogar sehr unzufrieden. Verglichen mit anderen Umfragen liegt die Zufriedenheit bei der Deutschen Wohnen deutlich unter dem Durchschnitt, denn meist geben mehr als 80 Prozent der Menschen an, mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein. Je geringer ihnen die Möglichkeiten zu einer Verbesserung erscheinen – etwa durch fehlende Alternativen auf dem Wohnungsmarkt –, desto eher finden sie sich mit der Situation ab.

Der Berliner Mieterverein hatte von einer Teilnahme an der Umfrage ab-

geraten, weil persönliche Daten abgefragt wurden. Zwar sicherte die Deutsche Wohnen die Anonymität der Befragung zu, doch waren die Fragebögen mit Kundennummern versehen, die eine Rückverfolgung der Antworten ermöglichen.

Erfragt wurden auch allgemeine Lebenseinstellungen und Haltungen zur Wohnungseinrichtung, etwa ob es einem gefällt, „wenn jemand bewusst Einrichtungsgegenstände aus unterschiedlichen Stilrichtungen kombiniert“. Die Begründung, warum so etwas erfragt wurde, wirft neue Fragen auf. Man wollte „Themen und Inhalte für Zusatzangebote wie beispielsweise eine Mieter-App erfahren“, so Deutsche-Wohnen-Sprecherin Mira Schnittger.

Etwas seltsam erscheinen die Folgerungen, die die Deutsche Wohnen aus der Umfrage zieht. Vorstand Michael Zahn kündigte in einem Interview mit der Berliner Morgenpost an, die Haustürschlüssel abzuschaffen und Türöffnersysteme mit Zugangscode zu installieren, weil die Mehrzahl der Mieter angegeben hat, dass ihnen das Thema Sicherheit wichtig sei. Zudem will die Deutsche Wohnen weiterhin mehr



Foto: Nils Richter

Hausmeister einstellen. Damit hatte sie allerdings schon vor der Umfrage begonnen. Die seit Jahren geäußerten Beschwerden über fehlende Ansprechpartner vor Ort hatte die Deutsche Wohnen also auch ohne Fragebogenaktion registriert.

Jens Sethmann

Welche Folgerungen zieht das Wohnungsunternehmen aus seiner Mieterumfrage?

WOHNGELDEMPFÄNGER

Mehr Berlin auch für wenig Geld

Mehr Mobilität ► und gesellschaftliche Teilhabe für Bezieher niedriger Einkommen

Ab sofort haben Berliner Wohngeldempfänger Anspruch auf Vergünstigungen durch den „berlinpass“ und das „Berlin-Ticket S“.

Wohngeldempfänger erhalten seit dem 1. Februar dieses Jahres den berlinpass und das Berlin-Ticket S zu 27,50 Euro im Monat. Damit erhöht sich der Personenkreis, der die Nahverkehrsmittel günstiger nutzen kann und deutlich weniger Eintritt bei Kultur- und Sportveranstaltungen zahlt, um 32 700 Berlinerinnen und Berliner. Zu den Berechtigten gehören neben Empfängern von



Foto: Sabine Mittermeier

Wohngeld jetzt auch solche von Opferrenten nach den SED-Unrechtsbereinigungsgesetzen. Mit 3,2 Millionen Euro finanziert der Senat diese zusätzlichen Leistungen, die Berlin für noch mehr Menschen mit niedrigem Einkommen zugänglicher machen will, die ihnen mehr Mobilität verschafft und gesellschaftliche Teilhabe garantieren soll. Über ihre Ansprüche wurden alle Berechtigten schriftlich informiert. Voraussetzung ist natürlich, dass etwa eine Wohngeldberechtigung auch angemeldet und damit wahrgenommen wird.

Rosemarie Nieder

Berliner Senat setzt Mieterhöhung erneut aus

Wie bereits im letzten Jahr hat Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) die turnusmäßige Mieterhöhung in Sozialwohnungen ausgesetzt.

Für 46000 Sozialmieterhaushalte friert der Senat die Mieten ein. Eigentlich steht durch den Abbau der Förderung alljährlich zum 1. April eine Mieterhöhung um 0,13 Euro pro Quadratmeter monatlich an. Diese Regelung hat dazu beigetragen, dass die Sozialmieten in Berlin über dem Durchschnitt liegen. Wie schon 2017 setzt der Senat die Mieterhöhung in diesem Jahr aus. „Das entlastet nicht nur die einzelnen Haushalte, sondern trägt auch dazu bei, dass die Mietpreisspirale im alten Sozialen Wohnungsbau angehalten wird“, erklärt Katrin Lompscher. Das Land Berlin stellt über die Investi-

tionsbank Berlin 5,6 Millionen Euro bereit, um die Einnahmeverluste der Vermieter auszugleichen.

Davon profitiert knapp die Hälfte der 98000 Sozialwohnungen, die bis 1997 im sogenannten ersten Förderweg gebaut wurden. Bei den übrigen 52000 Wohnungen sind in den meisten Fällen bereits heute keine förderungsbedingten Mietanhebungen mehr zulässig. Dazu zählen die rund 12000 Wohnungen, denen ab 2003 die Anschlussförderung verweigert wurde, sowie die Sozialwohnungen, deren Förderdarlehen die Eigentümer vorzeitig zurückgezahlt haben.

Für diese Wohnungen sucht der Senat seit geraumer Zeit nach einem Konzept. Katrin Lompscher: „Die Koalition erarbeitet gemeinsam mit meiner Verwaltung Vorschläge für grundlegende Gesetzesänderungen



Foto: Britta Pedersen

und eine nachhaltige Reform der Mieten im Sozialen Wohnungsbau.“ Das Reformvorhaben ist intern umstritten. Eigentlich wollte der Senat dieses Gesetz schon Ende 2017 beschlossen haben.

Jens Sethmann

Stadtentwicklungssenatorin Lompscher will die Mietpreisspirale im Sozialen Wohnungsbau stoppen

Anzeige



NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

Mit unserem Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100 % regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter www.vattenfall.de/berlin-natur oder telefonisch unter 030 657 988 000.

VATTENFALL

DACHGESCHOSSAUSBAU IN DER SCHAPERSTRASSE

Die Bauaufsicht ist machtlos

Ein Berliner Lehrerehepaar wird durch Baumaßnahmen im Haus massiv in seiner Wohnungsnutzung eingeschränkt. Der mit dem Ausbau des Dachgeschosses beauftragte Bauträger ist einzig und allein am möglichst schnellen Fortschritt der Baumaßnahmen interessiert. Die Bauaufsicht schreitet ein, aber eine Kontrolle ihrer Anordnung findet nicht statt. Begründung: Mangel an Mitarbeitern.

„Der Bauaufsicht fehlen Mitarbeiter für die Kontrolle ihrer Anordnungen“, muss Bezirksstadtrat Oliver Schruoffeneger zugeben. Inzwischen wurde der Baustopp aufgehoben. Der Ausschuss für Eingaben und Petitionen der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf sieht die Eingaben der Mieter und einer Eigentümerin als erledigt an. Aber ihre Probleme gehen weiter. Immer

wieder gibt es neue Wasserschäden in den Mieträumen.

Till-Jonathan Patzschke, der verantwortliche Architekt, hat ihnen versprochen, dass die Bauherrengemeinschaft alle Schäden beseitigen lassen und alle entstehenden Kosten übernehmen wird. Jetzt warten die Mieter auf die Umsetzung dieses Versprechens.

Rainer Bratfisch

Als Ulrich Clemens und Renate Prothmann vor zwölf Jahren in den vierten Stock der Schaperstraße 35 in Wilmersdorf zogen, war für sie die Welt in Ordnung: ein schöner Altbau im klassischen Berliner Stil, genug Platz zum Leben und Arbeiten, nette Nachbarn. Ende September 2017 begannen dann plötzlich Bauarbeiten im Haus – ohne Einbeziehung oder Information der Mieter und Einzelwohnungseigentümer, ohne Vorliegen von Prüfberichten, ohne Absicherung der Baustelle, ohne Antworten auf Beschwerden der Bewohner. Mittlerweile hat die Bauaufsicht ein Nutzungsverbot für zwei Zimmer in der Wohnung im vierten Stock verhängt, in anderen Zimmern sorgen Entfeuchtungsgeräte für eine Trocknung der Wände und Decken. Grund: Nach dem illegalen Abbruch des Dachbereichs – eine Baugenehmigung lag nicht vor – wurde das Gebäude nur völlig unzureichend gegen Wassereintritt gesichert. Die Bauarbeiter arbeiteten auf dem Dach ohne jede Sicherungsmaßnahme. Schon mehrmals mussten Polizei und Feuerwehr anrücken, weil Hausbewohner und Passanten dadurch gefährdet waren. Ulrich Clemens und Renate Prothmann haben inzwischen mit ihrem Rechtsbeistand eine Mietminderung durchgesetzt. Doch an den Bauarbeiten ändert das nichts. Der auf dem Baustellenschild genannte Bauleiter ist längst nicht mehr in dieser Funktion tätig. Ein am 8. Dezember 2017 von der Bauaufsicht verhängter Baustopp für das Vorderhaus wurde nicht befolgt.

Foto: Ulrich Clemens



Nach Wassereintrich im Dach drohte die Decke im vierten Stock einzustürzen

WEBTIPP

Rechner für Mobilitätskosten

Ist es preiswerter, in der Stadt, am Stadtrand oder in der Region zu wohnen, wenn sich der Arbeitsplatz in Berlin befindet? Für die Wahl eines Wohnortes sind nicht nur Arbeitsplatz und Mietbeziehungsweise Immobilienpreise entscheidend, sondern auch die Mobilitätskosten. Nach Hamburg und München hat auch der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg ein Online-Tool entwickelt, das Auskunft gibt über die monatliche Belastung beim Kauf einer Immobilie beziehungsweise die Nettokaltmiete, die Wohnnebenkosten, die Kosten für Anschaffung und Unterhalt eines Fahrzeugs und die Kosten für die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs beim Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Studienort sowie die Fahrzeiten. Ein ideales Werkzeug also für Zuzügler und für Pendler? Basis für die Berechnungen des Wohn- und Mobilitätskostenrechners, kurz WoMoKo, sind Durchschnittswerte aus Statistiken der Mietentwicklung, Preislisten für Fahrzeuge und so weiter. Die Datenbasis wird ständig aktualisiert. Als Richtwerte sind die Ergebnisse durchaus brauchbar. Die Gesamtkosten verschiedener Wohnvarianten können problemlos miteinander verglichen werden. Auch wenn der WoMoKo weder einen Arbeitsplatz noch eine preiswerte Wohnung finden kann – für einen potenziellen Umzug bietet er eine brauchbare Entscheidungshilfe. *rb*



■ Wohn- und Mobilitätskostenrechner:
<https://fahrinfo.vbb.de/bin/help.exe/dn?tpl=womoko>



Kreuzberger Mischung ohne Kreuzberger?

Nun geraten auch die Sozialbauten nahe des Potsdamer Platzes in die Aufwertungsspirale. Bestes Beispiel: der Gebäudekomplex Hafenplatz 6-7/Köthener Straße 28-32.

Das Haus mit rund 220 Wohnungen ist zum 31. Dezember 2017 aus der Sozialbindung gefallen. Bereits 2016 war es verkauft worden – wovon das Bezirksamt lange Zeit gar nichts wusste. Der neue Eigentümer, die Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin mbH, hat bereits mit der Entmietung begonnen und dafür eigens einen „Mieterberater“ eingestellt, der seine Unterstützung bei der Suche nach einer neuen Bleibe anbietet. Man plane eine „Neudefinition der Kreuzberger Mischung“, so Pressesprecherin Franziska Scholz: ein „modernes, gemischtes Quartier“, mit Sozialwohnungen, Studentenapartments, Gastronomie und Kultur. Wegen des „schlechten baulichen Zustandes“ des 1970er-Jahre-Baus sei dafür jedoch ein (Teil)-Abriss und Neubau notwendig. Nur so lasse sich eine höhere Ausstattungsqualität erreichen.

Auf einer vom Eigentümer durchgeführten Mieterversammlung erfuhren die geschockten Mieter Ende Januar, dass wegen der veränderten Wohnungsgrößen nur „in Ausnahmefällen“ ein Rückzug möglich sei. Zwar wird die gleiche Fläche an gefördertem Wohnraum geschaffen wie bisher, nämlich 7000 Quadratmeter, und das zu Preisen von 6,50 Euro pro Quadratmeter. Doch weil vor allem familiengerechte Wohnungen entstehen, wird für die Altmietler, darunter viele Migranten und Transferleistungsbezieher, kein Platz mehr sein. Ein weiteres Problem: Etwa 100 Mieter haben lediglich befristete Verträge, die am 31. Januar 2018 ausgelaufen sind. Auch diese Wohnungen werden bereits entmietet. Und von denjenigen mit unbefristeten Verträgen fühlen sich viele

Foto: Sabine Mittermeier



unter Druck gesetzt, etliche sind bereits ausgezogen. Dabei steht das Projekt noch ganz am Anfang, die Abstimmung mit den Bezirksbehörden läuft. Daher gibt es auch für die Entmietung keinerlei rechtliche Grundlage. Der Bezirk hat bereits angekündigt, keinem Konzept zuzustimmen, das eine Verdrängung der Mieter zur Folge hätte. „Wir wollen sicherstellen, dass niemand aus Angst oder Unsicherheit auszieht“, so Florian Schmidt (Grüne), Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg.

Von Seiten des Eigentümers wird in einer Stellungnahme an das Mieter-Magazin beteuert, man sei an einvernehmlichen Lösungen interessiert: „Wir werden niemanden auf die Straße setzen“, versichert die Sprecherin. Man sei mit mehreren städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Gespräch, um die Mieter aus deren Bestand mit preiswerten Ersatzwohnungen zu versorgen. Ob diese in Kreuzberg oder zumindest in der Innenstadt liegen, steht indes auf einem anderen Blatt.

Birgit Leiß

**Kein Platz mehr für
die Altmietler: Ex-
Sozialwohnungen
am Hafenplatz**

FILMTIPP

Film-Raritäten aus Prenzlauer Berg



Archiv DEFA Stiftung

■ Prenzlauer-
berginale 2018
Finissage am 20. März
2018, Beginn 19.30 Uhr
www.prenzlauerberginale.berlin

Bereits zum dritten Mal präsentiert das Geschichtsbüro Müller mit der „Prenzlauerberginale“ Spiel- und Kurzfilme und filmische Dokumentationen und Raritäten zu Geschichte und Gegenwart im Prenzlauer Berg. Die Deutsche Kinemathek, das Bundesarchiv, die Defa-Stiftung und andere unterstützen das Projekt. An vier Abenden werden 14 Filme gezeigt. Natürlich darf da „Berlin – Ecke Schönhauser“, Gerhard Kleins Kultfilm über Halbstarke an der Kreuzung Schönhauser Allee/Dimitroffstraße (heute: Danziger Straße) nicht fehlen. Und auch nicht Andreas Wilckes „Stadt als Beute“ aus dem Jahre 2015, der die Praktiken der Immobilienspekulanten und ihre Auswirkungen auf die Mieter dokumentiert. Ein selten gezeigtes Kleinod ist der Film „Wessen Straße ist die Straße“, den Jens Becker 1988 drehte. Zur 750-Jahr-Feier Berlins präsentierte die DDR den Touristen mit der Husemannstraße, benannt nach einem Widerstandskämpfer gegen das NS-Regime, ein aufwendig und schick restauriertes Stück altes Berlin – inmitten zerbröselnder Wohnsubstanz eine potemkinsche Straße, in der schon nach wenigen Jahren die Stuckelemente abfielen. Heute pulsiert rund um den Kollwitzplatz das Leben. Der Prenzlauer Berg hat sich verändert und verändert sich weiter.

rb

LEITLINIEN FÜR PARTIZIPATION BEIM NEUBAU

Auf Beteiligung verpflichtet

■ Die „Leitlinien für Partizipation“
sind heruntergeladen:
www.gewobag.de

Vorstellung der
„Leitlinien“ im
Januar 2018

Beim Neubau von Wohnungen sollen die städtischen Wohnungsgesellschaften die Bürger stärker an der Planung beteiligen. Dazu haben die sechs Unternehmen zusammen mit dem Senat und der „Humboldt-Viadrina Governance Platform“ unter der Leitung der Politikwissenschaftlerin Gesine Schwan Leitlinien entwickelt.

Nach den neuen Leitlinien soll die Öffentlichkeit über jedes Bauvorhaben der landeseigenen Gesellschaften frühzeitig informiert werden. Je nach Größe und Konfliktrichtigkeit eines Projekts wird dann nachvollziehbar die Stufe der Beteiligung festgelegt: „Konsultation“ etwa in Form einer Bürgerversammlung, „Mitgestaltung“ an einem Runden Tisch oder in einem Werkstattverfahren und „Mitentscheidung“ beispielsweise durch ein Bürgervotum. Dabei müssen auch verschiedene Bebauungsvarianten zur Debatte stehen. Das neue Verfahren soll nach einem Jahr ausgewertet werden und bei Bedarf soll es Verbesserungen geben.

Ganz freiwillig verpflichten sich die Gesellschaften nicht auf die Bürgerbeteiligung. Noch im September hatten sie sich in einem Brief an Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher über Neubauhindernisse be-

schwert, unter anderem auch über die vermeintlich ausufernde Bürgerbeteiligung.

„Kritiker setzen Partizipation häufig mit Verzögerung gleich. Dabei ist es genau umgekehrt“, meint Katrin Lompscher. „Wenn wir bei den Berlinern Akzeptanz für die großen Neubauvorhaben der kommenden Jahre erreichen wollen, müssen wir sie frühzeitig einbeziehen.“

Der Berliner Mieterverein begrüßt die Leitlinien. „Wir sind der festen Überzeugung, dass mit der Beteiligung Neubauvorhaben auch besser werden können“, erklärt Geschäftsführer Reiner Wild. „Geringfügige Zeitverzögerungen müssen hingenommen werden, denn die bebaute Umwelt begleitet uns Jahrzehnte.“ Wünschenswert wäre es, wenn auch die private Wohnungswirtschaft zu mehr Bürgerbeteiligung verpflichtet würde.

Jens Sethmann



Foto: Gesobau

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Mehr sozialer Mix durch neuen Wohnberechtigungsschein?

Weil der rot-rot-grüne Senat möchte, dass auch Polizisten und Krankenschwestern geförderte Neubauwohnungen beziehen können, wurde ein spezieller Wohnberechtigungsschein (WBS) für mittlere Einkommen beschlossen.

Wer den neuen WBS beantragen will, darf mit seinem Einkommen bis zu 80 Prozent über der Bundeseinkommensgrenze liegen. Das heißt konkret: Wer als Single nicht mehr als 1800 Euro netto monatlich verdient, hat künftig Anspruch auf diesen besonderen WBS. Bei einem Dreipersonenhaushalt darf das monatliche Nettoeinkommen etwa 3340 Euro nicht überschreiten. Bis zu 20 Prozent der geförderten Neubauwohnungen sollen künftig für dieses Kontingent zur Verfügung stehen, zu einer Nettokaltmiete von

8 Euro pro Quadratmeter – statt der sonst üblichen WBS-Neubaumiete von 6,50 Euro monatlich.

Einen „normalen“ WBS erhält man, wenn man maximal 40 Prozent über der Bundeseinkommensgrenze liegt, das sind für einen Einpersonenhaushalt 1400 Euro. Da es zudem auch ein Kontingent mit einer 60-prozentigen Überschreitung gibt, existieren in Berlin nun also drei Arten von WBS. Die am 6. Februar 2018 beschlossene Verordnung soll für eine bessere soziale Durchmischung der Wohnquartiere sorgen.

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden 2019 und 2020 erstmals 350 Wohnungen in diesem Segment bezugsfertig sein. „Das ist nicht viel“, meint der Geschäftsführer des BMV, Reiner Wild. Er kritisiert aber besonders, dass das Volumen der geför-

derten Wohnungen insgesamt nicht erhöht wird, sondern dass das Mittelschicht-Kontingent auf Kosten der preisgünstigen Sozialwohnungen geht. Wild: „Das ist angesichts des Bedarfs nicht vertretbar.“

Birgit Leiß



Foto: dpa

Auch Bezieher mittlerer Einkommen wie Krankenschwestern sollen in den Genuss von Sozialwohnungen kommen

SIDLUNG AM STEINBERG

Die Zermürbetaktik geht weiter

Der Kampf der Mieter aus der Siedlung am Steinberg („Kleinkleckersdorf“) ist vor Gericht weiter erfolgreich. Kürzlich hat der Bundesgerichtshof den äußerst weitgehenden Umbauplänen ihres Eigentümers einen Riegel vorgeschoben.

Es geht um 38 Reihenhäuschen in Tegel. In dem vorliegenden Fall war – neben den üblichen Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung, Heizungseinbau und ähnliches – unter anderem eine Terrasse, eine neue Treppe sowie ein Wintergarten mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche geplant. Die Nettomiete hätte sich dadurch vervierfacht. Das MieterMagazin berichtete mehrfach über den Fall, zuletzt in Ausgabe 3/17 („Vertragsklausel sorgt für Etappensieg“). Im November entschied nun der Bundesgerichtshof (BGH), dass die Mieter die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden müssen, weil dadurch der Charakter der Mietsache völlig verändert werde (BGH vom 21. November 2017 – VIII ZR 28/17).

Die Hinzufügung neuer Räume, die Veränderung des Grundrisses und der Abriss einer Veranda mit Anlegung einer neuen Terrasse seien keine bloße Verbesserung der Mietsache, sondern würden etwas völlig Neues entstehen lassen, befand das Gericht. Es handele sich daher nicht um eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes. Beim Berliner Mieterverein begrüßte man die Klarstellung des Bundesgerichtshofs: „Wir haben erwartet, dass der BGH seine schon 1972 geäußerte Bewertung solcher umfassender Modernisierungen nicht revidiert“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

„Ein schönes Urteil, das uns natürlich freut“, meint Hartmut Lenz, einer der langjährigen Mieter aus der denkmalgeschützten Siedlung. Doch der Eigentümer, die „Am Steinberg Entwicklungsgesellschaft mbH“ lässt

Foto: Nils Richter



nicht locker und verklagt die Mieter weiter auf Duldung. Noch im Dezember wurde vor Gericht eine abgespeckte Modernisierungsankündigung vorgelegt. „Der Eigentümer will nicht gewinnen, sondern uns vergraulen“, sagt Lenz. Einige seien

bereits ausgezogen: „All die Jahre mit an den Haaren herbeigezogenen Abmahnungen, Kündigungen und Gerichtsterminen zerren an den Nerven, viele halten diese Belastung nicht mehr aus.“

Birgit Leiß

Die Kleinkleckersdorfer sind der Auseinandersetzungen langsam leid

■ Zum Urteil im Einzelnen siehe Beitrag in „Mietrecht“ auf Seite 27 dieser Ausgabe

FILMTIPP

Verdrängung hat ein Gesicht

Melva Wroblewski wohnte 28 Jahre in einer Dreizimmerwohnung in der Manteuffelstraße 89 in Kreuzberg. Als sie einzog, gehörte das Haus noch dem Senat. Der schenkte es dem Wohnungsunternehmen Bewoge. 2004 wurde es privatisiert. Zeynel Balki, der neue Besitzer, vertreibt nun nahezu alle Altmiet. Neue Mieter müssen das Dreifache zahlen. Als es beim Ausbau des Dachgeschosses zu Schäden in der Wohnung von Melva Wroblewski kommt, mindert sie auf Anraten ihres Rechtsanwalts die Miete. Der Vermieter klagt – wegen 360 Euro „Mietschulden“ – und gewinnt den Prozess. Vorsorglich hat er der schwerbehinderten Frau auch wegen „Eigenbedarf“ gekündigt. Er wolle sich in ihrer Wohnung ein Büro einrichten – im 4. Stock eines Mietshauses! Sie muss ihre Wohnung räumen: ein Musterbeispiel für die Verdrängung finanzschwacher Mieter aus den neuen Szenevierteln. Aber Melva Wroblewski kämpft. Inzwischen hat sie mit Hilfe des Bündnisses „Zwangsräumung verhindern“ eine neue Wohnung gefunden, in ihrem Kiez. Die aus Barcelona stammende Regisseurin Mireia Guzmán Sanjaume zeichnet mit ihrem Film „Halbes Hähnchen vom Himmel – Zwangsräumungen in Berlin“ ein berührendes Bild einer starken Frau, die trotz ihrer Niederlage vor Gericht nicht aufgibt. Widerstand kann erfolgreich sein, Solidarität hilft immer. Der Film läuft in den kleineren Kinos. Und erklärt natürlich auch, was es mit dem halben Hähnchen auf sich hat.

rb



Foto: Mireia Guzmán Sanjaume

■ Mireia Guzmán Sanjaume (Regie): „Halbes Hähnchen vom Himmel – Zwangsräumungen in Berlin“ (2017, Dokumentarfilm, 53 Minuten)

1968

Wie junge Aufrührer die Stadtentwicklung nachhaltig beeinflusst haben

Das Jahr 1968 war ein Jahr des gesellschaftlichen Umbruchs. Die außerparlamentarische Opposition und die Studentenproteste zwangen die Politik zu mehr Offenheit, brachten die Friedensbewegung, die Frauenemanzipation und die Mitbestimmung in allen gesellschaftlichen Bereichen entscheidend voran. Zementierte Gewissheiten wurden eingerissen, das muffige gesellschaftliche Klima der 60er Jahre wich einem offenen und pluralistischen Geist, die Demokratie wurde demokratischer. Auch für die Bau- und Wohnungspolitik markierte 1968 eine Zäsur. Die Zeit, in der Architekten und Baubürokraten selbstherrlich festlegten, wie eine Stadt auszusehen hat, ging zu Ende. Der legendäre „Berliner Filz“, die Verstrickung von Politik und privaten wirtschaftlichen Interessen, geriet ins Visier des akademischen Nachwuchses. Den Anfang machte eine kleine Ausstellung.

Foto: Konrad Giehr/dpa



Auflehnung allerorten

Seit 1966 regierte in der Bundesrepublik eine große Koalition aus CDU/CSU und SPD unter Bundeskanzler Kurt Georg Kiesinger (CDU). Im Bundestag gab es nur eine kleine FDP-Fraktion als Opposition. Linke Studentengruppen riefen deshalb die „außerparlamentarische Opposition“ (APO) aus. Kiesinger war als ehemaliges NSDAP-Mitglied ein Symbol für die fehlende Aufarbei-

tung der Nazi-Vergangenheit in der Bundesrepublik. Für die Studentengeneration der 60er Jahre war das Schweigen darüber ein Ansatzpunkt für eine grundsätzliche Gesellschaftskritik.

1966 gab es in West-Berlin die erste große Demonstration gegen den Vietnamkrieg. Am Rande einer friedlichen Demonstration gegen den Schah-Besuch wurde am 2. Juni

1967 der Student Benno Ohnesorg von einem Polizisten erschossen. In der Folge trat der Regierende Bürgermeister Heinrich Albertz (SPD) zurück. Gleichzeitig wuchsen die Proteste gegen die geplanten Notstandsgesetze. Das Klima in der Stadt verschärfte sich. Rudi Dutschke, Sprachrohr der Studentenbewegung, wurde vom CSU-Bundestagsabgeordneten Franz Xaver Unertl als



Fotos: Gerhard Ullmann, Anne Hagenbuchner



Gründungsversammlung einer „Kritischen Universität“ im November 1967 an der FU Berlin, „Diagnose“-Ausstellungsraum, im Märkischen Viertel spielen Kinder mit Mülltonnen

Die „Berliner Bauwochen“ des Jahres 1968 waren wieder ein Groß-Event. Der West-Berliner Senat, die Architekten und die Bauwirtschaft zeigten in der alle zwei Jahre stattfindenden Leistungsschau, dass „Berlin städtebaulich an der Spitze“ stehe, so der damalige Regierende Bürgermeister Klaus Schütz (SPD). Allein am ersten Wochenende pilgerten 45000 Ausflügler auf sieben zur Besichtigung freigegebene Großbaustellen. Im Märkischen Viertel wurde ein Mammutrichtfest für 5277 Wohnungen gefeiert, und als krönender Abschluss konnte die Neue Nationalgalerie am Kulturforum mit einem Festakt eröffnet werden.

Doch nicht alle gerieten über das Bauen in Berlin in Feierlaune. Im neuen Architekturgebäude der Technischen Universität (TU) am Ernst-

Reuter-Platz riefen junge Architekten die „Anti-Bauwochen“ aus. Unter dem Titel „Diagnose zum Bauen in West-Berlin“ zeigten sie dort vom 8. bis zum 20. September 1968 eine Ausstellung, die sich kritisch mit dem Baugeschehen auseinandersetzte.

Misslungener Einbindungsversuch

Das Thema: „Die öffentliche Ermordung einer Stadt – teils langsames, teils hektisches Schauspiel ohne Zwischenpausen – dargestellt an der Boden- und Baupraxis auf dem besonderen Schauplatz Berlin“. Das Ausstellungsplakat verwies kritisch auf die enge Verfilzung von Politik und Bauwirtschaft: vier Arme, „Senat“, „Baugesellschaften“, „Spekulanten“ und „Architekten“ greifen

im Kreuz ineinander – der bei den 68ern allfällige Verweis auf Nazi-Zustände.

Zu der Ausstellung kam es, weil der Senat angesichts der Studentenproteste und der aufgeheizten Stimmung in der Halbstadt die junge Generation ins Programm der Berliner Bauwochen einbinden wollte. Er lud zusammen mit dem Architekten- und Ingenieurverein und dem Bund Deutscher Architekten den Nachwuchs ein, Entwürfe zu präsentieren. Zur Vorbereitung dieser Ausstellung trafen sich an der TU rund 120 junge Architekten, Assistenten und Architekturstudenten. Nach der Nummer ihres Versammlungsraums im Architekturgebäude nannte sich die Gruppe „Aktion 507“. Sie kam schnell zu dem Entschluss, nicht einzelne Entwürfe zu zeigen, sondern die Ausstellung für eine kritische



■ Dokumentation des Manifests der Aktion 507: issuu.com/textraum/docs/aktion_507-manifest

„ungewaschene, verlauste und verdreckte Kreatur“ bezeichnet. Die „Bild“-Zeitung rief zum „Ergreifen“ des „Rädelsführers“ auf. Am 11. April 1968 schoss auf dem Kurfürstendamm ein Hilfsarbeiter auf Rudi Dutschke und verletzte ihn lebensgefährlich. Es folgten Proteste gegen den Axel-Springer-Verlag in der Kochstraße, bei denen auch mit Mo-

lotowcocktails versucht wurde, die „Bild“-Auslieferung zu blockieren. Auch international war 1968 ein gesellschaftlicher Wendepunkt. Nachdem am 4. April der schwarze Bürgerrechtler Martin Luther King erschossen wurde, kam es in vielen US-Großstädten zu schweren Krawallen. In Paris lieferten sich Studenten im Mai tagelange Straßen-

schlachten mit der Polizei, gefolgt von einem Generalstreik, der das öffentliche Leben zwei Wochen lang weitgehend lahmlegte. Nach der Niederschlagung des „Prager Frühlings“ in der Tschechoslowakei am 21. August kam es auf beiden Seiten des Eisernen Vorhangs zu Solidaritätskundgebungen und Protesten. *js*

* *Lesabendio: Titel eines fantastischen Romans des Schriftstellers und Architekturvisionärs Paul Scheerbart (1863-1915)*

Analyse des Planens und Bauens zu nutzen. Zur Ausstellung erschien auch ein 166-seitiges „Manifest der Aktion 507“.

„Westberlin lebt von der Parole, von verbläuten Zitaten und peinlichen Sprichwörtlichkeiten. Die herrschenden Parteien haben die Stadt gegen ihre erklärten Ziele herabsinken lassen zu einem gigantischen Rendite-Objekt“, hieß es gleich auf dem Titelblatt des Manifests. „Westberlin

hat aber eine Chance, wenn es sich als gesellschaftliches und somit auch städtebauliches und architektonisches Modell begreift.“ Dazu stellten die Unterzeichner Forderungen auf, unter anderem „Herstellung einer aufgeklärten und kritischen Öffentlichkeit“, „Beteiligung aller Betroffenen an jeder Art Planung und Entscheidung“, „Offenlegung aller Kriterien in der Vergabepolitik der öffentlichen Hand“, „Gesellschaftliche Verfügung über Grund und Boden“ und „Orientierung der sogenannten Berlinhilfe an realen Bedürfnissen und Chancen“. Besonders eindrucksvoll wurde die Misere des Berliner Bauwesens am Beispiel des Märkischen Viertels

allein, was eine Stadt braucht: Schulen, Kitas, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gaststätten und eine brauchbare Verkehrsanbindung. An der Planung war die Öffentlichkeit kaum beteiligt. Die Bewohner

Sonne und Wolken

kamen nicht freiwillig hierher, sondern sind aus den zum Abriss freigegebenen Sanierungsgebieten regelrecht umgesiedelt oder mit falschen Versprechungen hergelockt worden. In der Ausstellung wurden die Aussagen der Architekten über ihre Bauten mit den auf Tonband aufgenommenen Meinungen der Bewohner konfrontiert. „Wir wollen Blumen und Märchen bauen, Türme des Lesabendio* – mehr Beatles, weniger Griechen“, schwelgte zum Beispiel der Architekt Herbert Stranz. „Die Maximalhöhe war städtebaulich vorgeschrieben, der Rest ist angewandte Sonne.“ Das Urteil der Bewohner war tiefbewölkt. „Brutal sieht det hier aus, janz jemein. Det tötet doch ab irjendwie, det stumpft doch ab“, gab ein Bewohner zu Protokoll. Ein anderer: „Es ist jedesmal ein Schlag ins Gesicht, wenn man auf dieses Haus zugeht – das erschlägt einen doch völlig.“ Wo der damalige Bausenator Rolf Schwedler (SPD) verkündet: „Die Stadtplanung ist notwendig um der Menschen willen, die hier leben“, meinte einer der so Beglückten: „Sieht doch kriminell hier aus.“ Die Fotos der Ausstellung zeichnen ein sehr düsteres Bild der Großsiedlung, in der Kinder sich

Abriss-Sanierung in Kreuzberg, Hausbesetzung im Wedding, „Aktion Mietpreisbindung“ des Berliner Mietervereins in den 80er Jahren



Foto: Michael Hughes



Foto: Ann-Christine Jansson

aufgezeigt. Die von 1964 bis 1974 gebaute Großsiedlung war seinerzeit zur Hälfte fertig und bewohnt. Viel mehr als die Wohnhäuser gab es aber noch nicht. Es fehlte an fast



Foto: Paul Glaser

selbst überlassen zwischen Betonwänden spielen und an Treppengeländern hangeln, weil es keine Spielplätze gibt. Das Fazit lautete: „Die Slums des Wedding sind nur ins Märkische Viertel verschoben worden.“

Das Manifest der Aktion 507 zeigte außerdem auf, wie die „Berlinhilfe“ zwar westdeutschen Anlegern riesige Steuervorteile brachte, mit den investierten Geldern aber an den Bedürfnissen der Berliner Bevölkerung vorbeigebaut wurde. Die personellen Verflechtungen von Politikern, Vorständen und Aufsichtsräten der Wohnungsbaugesellschaften wurden offen gelegt. Die jungen Architekten stellten auch die Rolle des eigenen Berufsstandes in Frage und forderten eine Reform des Architekturstudiums.

Bei der Stadterneuerung – damals gleichbedeutend mit Abriss und Neubau – forderte die „Aktion 507“, auch über Alternativen zur Kahl-schlagsanierung öffentlich zu diskutieren, etwa den Erhalt und die Modernisierung der Vorderhäuser. Außerdem verlangte sie, die für 1972 angekündigte Einführung des „Weißen Kreises“, also die Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauten, zu stoppen. Die Fassade des zum Abbruch vorgesehenen Hauses Wassertorstraße 5 bemalten diese Aktivisten mit der Parole: „Weißer Kreis, großer Scheiß, doppelter Preis.“ Darunter stand: „3 Zimmer hier 100 DM, 3 Zimmer j.w.d. 300 DM – Sanierung für wen?“

Die „Aktion 507“ hat über Berlin hinaus ein großes Echo gefunden. „Der Spiegel“ brachte einen wohlwollenden Artikel über die „Architekten-Apo“, druckte viele Fotos aus der Ausstellung ab und nannte das Märkische Viertel eines der „trostlosesten Gewächse der Beton-Architektur“. Auch „Die Zeit“ lobte die „Diagnose“-Ausstellung: „An Beispielen für ihre Kritik mangelt es wahrlich nicht.“

Die „Aktion 507“ stieß in die Zeit eines Generationswechsels in der Architektenwelt. Die führenden Köp-

fe der klassischen Moderne traten langsam ab. Le Corbusier, Max Taut, Ludwig Hilberseimer, Walter Gropius, Ludwig Mies van der Rohe, Egon Eiermann, Wassili Luckhardt und Hans



Foto: Sabine Münch

Scharoun sind zwischen 1965 und 1972 gestorben. Ihre Entwürfe waren schon lange nicht mehr so visionär wie in den 20er bis 50er Jahren, und für den Massenwohnungsbau haben sich ihre Prinzipien als nicht mehr tauglich erwiesen.

Die „Diagnose“-Ausstellung war der Startpunkt einer Protestbewegung gegen die herrschende Bau- und Wohnungspolitik, die in den folgenden Jahren in West-Berlin viele Formen annehmen sollte. Auch der

MV Geburtsstätte der sozialen Bewegungen?

Architektursoziologe Harald Bodenschatz hebt dabei die Rolle des Märkischen Viertels hervor: „Nicht irgendein innerstädtisches Sanierungsgebiet, sondern das Stadtrand-sanierungsgebiet am Wilhelmsruher Damm muss als West-Berliner Geburtsstätte der neuen sozialen Bewegungen in den Stadtteilen betrachtet werden.“

Dass Stadtplanung auch eine soziale Frage ist, rückte langsam ins allge-

meine Bewusstsein. Der soziale Auftrag des Bauens ist eben nicht erledigt, wenn man den Mietern Wohnungen mit Zentralheizung hinstellt. Dass Menschen durchaus verschiedene Vorstellungen vom guten Wohnen haben, die auch nicht immer mit den Normen des Sozialen Wohnungsbaus übereinstimmen, ist eine Erkenntnis, mit der sich viele Architekten nur ungern auseinandersetzen wollten. Das Selbstverständnis, dass man schon wisse, was gut für die Menschen ist, war in der Architektenschaft tief verankert. Mit dieser Haltung hat man in West-Berlin

◀ Das Zentrum des Märkischen Viertels heute (links), alternativer Wohn- und Lebensentwurf „Sonnenhaus“ (unten)



Foto: Rolf Schulten

im Großen und Ganzen auch bis in die 80er Jahre weitergebaut. Aber ab 1968 gab es zunehmend Gegenwind. Die Bürger, bisher von den Planern als passive Objekte und „Verschiebemasse“ behandelt, begannen sich lautstark Gehör zu verschaffen. 1971 haben junge Leute zum ersten Mal leerstehende Häuser besetzt. Mieterdemonstrationen nahmen immer größere Ausmaße an. Proteste gegen den „Weißen Kreis“ mobilisierten immer mehr Mieter. Auch der Berliner Mieterverein (BMV), der 1968 nur 2445 Mitglieder hatte und sich als politisch neutral verstand, mischte sich zunehmend öffentlich in baupolitische Fragen ein. Dies begann 1974 mit einem Autokorso gegen das Ende der Mietpreisbindung und gipfelte zunächst 1987 in einer Mieterabstimmung mit fast

Ofenheizung allenthalben

Die Wohnungssituation war in der Bundesrepublik auch 23 Jahre nach Kriegsende immer noch schlecht. Wohnungsbauminister Lauritz Lauritzen (SPD) ließ 1968 eine Wohnungszählung durchführen. Auf landesweit 20 Millionen Wohnungen kamen 23 Millionen Haushalte. Mindestens 500 000 Menschen wohnten noch behelfsmäßig in Bunkern oder Lagern. Von den zehn Millionen Alt-

bauwohnungen galten sieben Millionen als modernisierungs- oder sanierungsbedürftig, eine weitere Million sogar als „zum Wohnen ungeeignet“. Die Hälfte aller Wohnungen wurde noch mit Öfen beheizt, ein Zehntel hatte kein Spülklosett. Es gab in der Bundesrepublik weniger Badewannen als Fernsehgeräte. In Berlin waren die Wohnungen noch deutlich mangelhafter. Der Senat

ließ am Stadtrand große Neubausiedlungen errichten: Berlin-Buckow-Rudow (ab 1962, heute Gropiusstadt), Falkenhagener Feld (ab 1963) und Märkisches Viertel (ab 1964). Für die Altbaubestände legte er 1963 ein Stadterneuerungsprogramm zur „Flächensanierung“ auf. Das hieß zunächst für große Teile von Wedding und Kreuzberg: Abriss und Neubau. *js*

500 000 Teilnehmern und weiteren vielfältigen Aktionen gegen den „Weißen Kreis“, der letztlich und auf massiven Bonner Druck 1988 doch eingeführt wurde. Der BMV war bis dahin auf über 45 000 Mitglieder angewachsen. Die Wohnungspolitik bekam in West-Berlin bis Ende der 80er Jahre einen immer größeren Stellenwert.

Auch für die Stadterneuerung markierte 1968 den Beginn einer Wende. Der damalige Architekturprofessor Hardt-Waltherr Hämer konnte anhand zweier Altbauten in der Putbusser Straße im Wedding nachweisen, dass eine Modernisierung billiger ist als Abriss und Neubau. Gegen Widerstände aus der Baubürokratie konnte er diesen Vorteil von 1975 bis 1978 in einem ganzen Block im Charlottenburger Sanierungsgebiet Klausenerplatz noch einmal

überzeugend vorführen. Hämer wurde zum Chef der Altbauerneuerung in der Internationalen Bauaus-

Was von der „507“ blieb

stellung 1984/87 (IBA) ernannt, seit 1983 ist die von ihm erfundene „be-hutsame Stadterneuerung“ die offizielle Sanierungsstrategie des Senats. Der andere „starke Mann“ der IBA,

auf verschiedene Weise das Berliner Baugeschehen geprägt. Einige standen für eine Rückbesinnung auf die Baugeschichte Berlins. So war Jonas Geist als Bauhistoriker und Autor des dreibändigen Werks „Das Berliner Mietshaus“ wesentlich daran beteiligt, dass der Wert der Altbauten wiederentdeckt wurde. Andere wurden zu Vorreitern der postmodernen Architektursprache wie etwa Hinrich Baller, der geschwungene Balkone und Dächer zu seinem Markenzeichen machte. Nikolaus Kuhnert befasste sich als Redakteur und Herausgeber der Fachzeitschrift „Arch+“ nur noch theoretisch mit Architektur. Helga Reide-meister wurde eine erfolgreiche Dokumentarfilmerin.

An den Hochschulen haben die Forderungen der „Aktion 507“ relativ schnell Gehör gefunden. So wurde an der TU die Ausbildung von Stadtplanern aus der Architektur-Fakultät herausgelöst und 1972 erstmals ein eigener Diplom-Studiengang Stadt- und Regionalplanung angeboten. In einer Zeit, in der alles in Frage gestellt wurde, konnten vor 50 Jahren auch neue Lösungen gefunden werden. Auch wenn die Angriffe der Nachwuchsarchitekten zunächst noch am schwerfälligen Berliner Bauapparat abprallten, zeigten sie Jahre später doch noch Wirkung. Ohne die 68er-Bewegung wäre Berlin heute vielleicht eine von Schnellstraßen durchzogene Hochhauslandschaft, in der die Bewohner nicht viel zu sagen haben.

Jens Sethmann



Foto: Paul Glaser

der Planungsdirektor der IBA-Neubauabteilung Josef Paul Kleihues, hatte selbst zur „Aktion 507“ gehört. Er hat den Begriff der „kritischen Rekonstruktion“ geprägt und vor allem in der Südlichen Friedrichstadt den historischen Stadtgrundriss mit Neubauten internationaler Architekten wieder erlebbar gemacht. Viele der 70 Unterzeichner des „Aktion 507“-Manifests haben später

Sozialer ►

Wohnungsbau des Architekten Baller am Fraenkelufer (rechts), Straßenumbenennung im Jahr 2008 (unten)



Foto: Peter Homann

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2018

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

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

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

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

Friedrichshain- Kreuzberg

Donnerstag, 15. März 2018, 18 Uhr
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,
Theatersaal, Marchlewskistraße 6
U5 Weberwiese

Tagesordnung

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

*Bezirksleitung Friedrichshain-
Kreuzberg*

Marzahn- Hellersdorf

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

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Mieten- und Wohnungspolitik auf Bundesebene“
Referentin: Dr. Jutta Hartmann, stellvertretende Vorsitzende des BMV
4. „Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf – Von der Schlafstadt zur Wohnstadt – Perspektiven für Kultur, Infrastruktur und Wirtschaft“
Referent: Johannes Martin, Bezirksstadtrat für Wirtschaft, Straßen und Grünflächen (angefragt)
5. Aussprache zu Top 2, 3 und 4
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Charlottenburg- Wilmsdorf

Mittwoch, 11. April 2018, 19 Uhr
Berliner Mieterverein, Beratungs-
zentrum Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
U7 Wilmsdorfer Straße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Wie kann ich eine Miet-
erhöhung rechtlich überprüfen
lassen und was muss ich
zur Prüfung mitbringen?“
Referentin: Wibke Werner,
stellvertretende Geschäfts-
führerin des BMV
4. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
5. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Charlottenburg-
Wilmsdorf*

Lichtenberg

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

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Aktuelle Lichtenberger
Mieten- und Wohnungspolitik“
Referentin: Birgit Monteiro,
stellvertretende Bezirksbürger-
meisterin und Bezirksstadträtin
für Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
3. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
4. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
5. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Lichtenberg

Mitte

Donnerstag, 5. April 2018, 18 Uhr
Jahresringe e.V., Begegnungsstätte
im Kiez, Stralsunder Straße 6
U-Bhf. Bernauer Straße
beziehungsweise Voltastraße

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
mit Aussprache
3. „Welche Möglichkeiten erschließt
der BMV den Mitgliedern, um sich
gegen Rechtswidrigkeiten der Ver-
mieter zu wehren?“
Referent: Rechtsanwalt Dr. Rainer
Tietzsch, Vorsitzender des BMV
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten
zur Delegiertenversammlung
des Berliner Mietervereins
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksgruppe Mitte

Neukölln

Donnerstag, 22. März 2018, 19 Uhr
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83,
Wetzlar-Zimmer (Raum A 203)
U7 Rathaus Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Günstig, fair und solidarisch Wohnen – möglich durch das Mietshäuser Syndikat?“
Vortrag des Mietshäuser Syndikats mit anschließender Diskussion
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Pankow

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

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Bürgerbeteiligung in den Stadtteilen – mehr und neue Qualität oder Bremsklotz?“
Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

Bezirksleitung Pankow

Reinickendorf

Donnerstag, 22. März 2018, 18.30 Uhr
Mehrzweckraum der Till-Eulenspiegel-Grundschule, Humboldtstraße 8-13,
U8 Paracelsus-Bad, S25 Alt-Reinickendorf; Bus 120, 122, 322, 320

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aktuelle Mieten- und Wohnungspolitik in Reinickendorf“
Referent: N.N.
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Reinickendorf

Spandau

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

Tagesordnung

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. „Wohnungs- und Mietenentwicklung im Bezirk Spandau“
Referent: Bezirksstadtrat Stephan Machulik, Abteilung Bürgerdienste, Ordnung und Jugend
3. Diskussion zu TOP 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache zu TOP 4
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes
Die Versammlung wird – wie immer – mit einem gemütlichen Beisammensein ausklingen.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Bezirksleitung Spandau

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 20. März 2018, 19 Uhr
Gemeindehaus der
Ernst-Moritz-Arndt-Gemeinde,
Onkel-Tom-Straße 80
U3 Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Zur wohnungspolitischen Situation“

Referentin: Katalin Gennburg,
Mitglied des Abgeordnetenhauses,
Fraktion Die Linke
4. Nachwahl von Delegierten zur
Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung
Steglitz-Zehlendorf*

Tempelhof-Schöneberg

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

Tagesordnung

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

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 11. April 2018, 18 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40/Ecke Michael-Brückner-Straße, 1. Etage
S-Bhf. Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Mietenpolitik in Land und Bezirk im Licht der Bundespolitik“
Referent: Uwe Doering, Bezirksverordneter, Fraktion Die Linke
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung
Treptow-Köpenick*

URTEIL DES LANDGERICHTS BERLIN

Ein beendetes Mietverhältnis ist nicht kündbar

■ Die Entscheidung der 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin (AZ 66 S 90/17) ist für andere Gerichte oder andere Kammern des Landgerichts nicht bindend.

Ist die fristlose Kündigung vom Tisch, nützt auch die gleichzeitig ausgesprochene fristgemäße Kündigung nicht mehr – so das Landgericht Berlin

Das Landgericht Berlin hat sich mit einem mieterfreundlichen Urteil gegen den Bundesgerichtshof gestellt: Der Vermieter dürfe dem Mieter wegen Mietrückständen nicht fristlos und zugleich hilfsweise ordentlich kündigen. Eine solche Hilfskündigung führt bislang dazu, dass der Mieter selbst dann die Wohnung verliert, wenn er die fristlose Kündigung abwehrt, indem er innerhalb der Schonfrist nachzahlt.

Die Richter der 66. Kammer beim Landgericht hatten am 13. Oktober 2017 über einen Fall zu entscheiden, der so oder ähnlich vielen Mietern zum Verhängnis wurde beziehungsweise immer noch wird: Der klagende Vermieter und der Hauptmieter hatten im Juli 2004 einen Mietvertrag geschlossen. Der Mieter hatte monatlich 250 Euro zu bezahlen, befand sich allerdings mit einem Betrag von insgesamt 500,30 Euro für Juni und Juli 2016 im Rückstand. Der Vermieter kündigte darauf mit Schreiben vom 11. Juli 2016 fristlos, also mit sofortiger Wirkung, und „hilfsweise“ mit ordentlicher Frist zum 31. Oktober 2016. Am 19. Juli, also innerhalb der zweimonatigen Schonfrist (Paragraf 569 Abs. 3 Nr. 2

BGB), zahlte der Mieter den offenen Betrag. Damit war zwar die fristlose Kündigung „vom Tisch“, nicht aber die ordentliche: Der Vermieter klag-

Nicht Mieterschutz, sondern gedankliche Logik

te auf Räumung zum 31. Oktober. Das Amtsgericht Pankow gab dem Vermieter Recht, doch in der Berufung beim Landgericht blitzte er ab. Die Richter hatten mit ihrem Urteil

zugleich hilfsweise erklärte Kündigung logischerweise ins Leere. Denn nachdem die Wohnung gekündigt war, konnte das Mietverhältnis nicht noch einmal durch ordentliche Kündigung beendet werden. Dass die Bezahlung der Mietschulden die fristlose Kündigung außer Kraft setzte, führte dann aber nicht dazu, dass die ordentliche Kündigung wieder auflebte. (66 S 90/17).

Das Urteil ist nicht rechtskräftig – die Revision wurde zugelassen. Da der BGH nicht mit einer schon entschiedenen Rechtsfrage befasst werden darf, wandten die Richter vom Landgericht einen argumentativen Trick an: Der BGH habe sich auch in seinem grundlegenden Urteil vom 16. Februar 2005 (VIII ZR 6/04) mit ihrem Argument noch nicht befasst. Dass der BGH sich von der Berliner Kammer wegen eines möglichen Denkfehlers belehren lassen wird, ist fraglich. Wenn ja, wäre diese Korrektur aber von großer Tragweite für

Die Doppelkündigung

Der Vermieter kann wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Miete oder über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag von insgesamt zwei Mieten im Rückstand ist. Berechtigte Minderungen zählen zwar nicht dazu, sind für den Mieter aber riskant, wenn die Quote überhöht oder ein Mangel nicht beweisbar ist. Bis 2005 konnte der Mieter die Kündigung durch Nachzahlung in der Schonfrist abwenden. Gerichte sahen es als treuwidrig an, wenn der Vermieter trotzdem die fristgemäße Kündigung durchsetzen wollte. Dann urteilte der BGH, die Schonfristregel sei auf ordentliche Kündigungen nicht anwendbar. Sie solle Obdachlosigkeit verhindern. Diese Gefahr sei aber bei einer Kündigung mit Frist weit geringer. Seitdem kündigen fast alle Vermieter zugleich fristlos und fristgemäß – oft, um unliebsame Mieter loszuwerden. Nachzahlungen können zwar auch ordentliche Kündigungen heilen, wenn sie das für diese Kündigungen vorausgesetzte Verschulden in einem „milderen Licht“ erscheinen lassen. Was genau das bedeutet, hat der BGH aber offen gelassen. sb

Illustration: Julia Gandras



allerdings weniger den Schutz des Mieters im Auge, vielmehr übten sie Kritik an der juristischen Gedankenführung der obersten Zivilrichter in Karlsruhe, die dem Pankower Urteil zugrunde lag. Zum Zeitpunkt, als die fristlose Kündigung dem Mieter zugeht, sei sein Mietvertrag als Folge dieser Fristlosigkeit unmittelbar beendet worden. Insofern führe die

säumige Mieter. Vermietern würde es schwerer gemacht, Mieter wegen Zahlungsrückständen aus der Wohnung zu klagen. Sozialämter würden vermutlich mehr als bisher dazu übergehen, Schonfristzahlungen zu übernehmen, weil das Mietverhältnis damit ohne Verhandlungen mit dem Vermieter „gerettet“ werden kann. Sebastian Bartels

KOSTENMIETE SOZIALER WOHNUNGSBAU

Schlupfloch schließen!

Ein Vermieter schlägt Zinsen bereits getilgter Darlehen auf die Miete auf, und verteuert Wohnungen, die mit hohen Subventionen öffentlich gefördert worden sind: Das erlaubt das Gesetz bei Sozialwohnungen und leistet damit der Preistreiberei bei den Mieten Vorschub. Auf dem Tisch des Senats liegt ein Entwurf des Rechtswissenschaftlers Martin Schwab von der Universität Bielefeld, der diesem Missstand Einhalt gebieten will. Das MieterMagazin hat mit ihm gesprochen.

„Man sollte eigentlich erwarten, dass ein Eigentümer Maß hält“:
Professor Dr.
Martin Schwab

MieterMagazin: Ende letzten Jahres haben Sie dem Berliner Senat den Entwurf einer Rechtsverordnung übergeben, mit dem die derzeitige Berechnung der Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau korrigiert werden soll. Was hat es damit auf sich?

Schwab: Es geht darum, ein Schlupfloch im derzeit in Berlin geltenden Sozialwohnungsrecht zu stopfen, das für Mieter fatale Folgen haben kann. Kurz gesagt: Ein Eigentümer darf Zinsen für Darlehen selbst dann noch auf die Kostenmiete aufschlagen, wenn die Kredite längst zurückgezahlt sind.

MieterMagazin: Was heißt das für den Mieter?

Schwab: Im Sozialen Wohnungsbau ist die Kostenmiete die Miete, die ein Vermieter verlangen darf, um



Foto: Stephan Grubwinkler

ein Objekt zu finanzieren und zu bewirtschaften. Wenn der Kauf des Grundstücks und der Bau des Objekts mit Krediten finanziert wurden, fallen Darlehenszinsen an. Diese Zinsen gehen dann in die Berechnung der Kostenmiete ein. Wir haben in Berlin das Problem, dass die Objekte des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus zu teilweise irrsinnig hohen Kosten hochgezogen wurden. Das bedeutet, dass auch entsprechend hohe Zinslasten angefallen sind. Die Kostenmieten in Berlin sind daher teilweise deutlich höher als die ortsübliche Vergleichsmiete auf dem privaten Wohnungsmarkt. Die Darlehenszinsen sind dabei der ganz große Preistreiber. Es wirkt sich dann noch fataler aus, wenn der Eigentümer Zinsen, die er selbst nicht mehr zahlen muss, auf die Miete umlegt.

MieterMagazin: Aber gebaut wurden diese Wohnungen doch gerade für jene, die hohe Mieten nicht zahlen können...

Schwab: ... und damit diese in den Förderobjekten auch tatsächlich wohnen konnten, hat das Land Berlin die

Mieten mit Unsummen von Geld heruntersubventioniert. Da sollte man eigentlich erwarten dürfen, dass der Eigentümer im Gegenzug Maß hält und in die Kostenmiete nur solche Positionen einfließen lässt, die bei ihm selbst tatsächlich Kosten verursachen. Wenn das nämlich nicht geschieht, werden ausgerechnet die Mieten im Sozialen Wohnungsbau künstlich aufgeblasen.

MieterMagazin: Wie bei den Fällen in Neukölln am Maybachufer 40-42 und in der Manitusstraße 17-19.

Schwab: Dramatische Fälle. Die Förderung für die Objekte ist zum 31. Dezember 2017 ausgelaufen. Die jetzige Eigentümerin hat die letzte Möglichkeit vor dem Auslaufen der Sozialbindung genutzt und zum 1. Dezember 2017 eine drastische Mieterhöhung geschickt.

MieterMagazin: War denn das Problem den politisch Verantwortlichen nicht bekannt?

Schwab: Das gesamte Feld des öffentlichen geförderten Sozialen Wohnungsbaus ist juristisch komplex. Aber bekannt war die Schwachstelle im Gesetz durchaus, die die Vermieterin hier bedenkenlos ausgenutzt hat. Man hätte die Lücke längst beseitigen müssen. Meine Vorlage hat das Ziel, dieses Schlupfloch zu stopfen, solange ein Objekt noch in der

Wird der Vorschlag versanden?

Förderung ist. Den Mietern am Maybachufer und in der Manitusstraße wird das nicht mehr helfen, aber vielleicht anderen, die in eine ähnlich prekäre Lage kommen können.

MieterMagazin: Wie geht es jetzt weiter?

Schwab: Der Verordnungsentwurf liegt auf dem Tisch des Senats, der ihn – zumindest dem Vernehmen nach – prüfen will. Aber ehrlich gesagt befürchte ich, dass er dort versanden wird. Dabei verlangt es gerade in Berlin, wo in den zurückliegenden Jahren dramatische Fehlentscheidungen getroffen wurden, nach klaren und mieterfreundlichen gesetzlichen Lösungen.

Das Interview führte Rosemarie Mieder.

Auslöser „Mani & May“

Anlass für den Entwurf der Rechtsverordnung durch Martin Schwab war die Mieterhöhung in den Wohnhäusern am Maybachufer 40-42 und in der Manitusstraße 17-19. Sie wurden 1980 im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Viele der 99 Mietparteien sind Alleinerziehende, Senioren, Studenten und auch Hartz-IV-Empfänger. Das könnte sich bald ändern: Die Vermieterin, die Maybach GmbH & Co. KG., hat das Auslaufen der Sozialbindung Ende letzten Jahres zum Anlass für eine gewaltige Mieterhöhung genommen – von 7,43 Euro auf 9,82 Euro nettokalt. „Entmietungsstrategie“ nennt das die Mieterinitiative „Mani & May“. Gerade an der Grenze zum hippen Kreuzkölln sollten die Wohnbestände aufgewertet werden und deutlich mehr Rendite abwerfen. Die Vermieterin geht dabei einen Weg, den das derzeit geltende Recht zulässt: Sie legt Zinsen für bereits getilgte Darlehen auf die Miete um und nutzt so ausgerechnet die einstige Förderung, um die Preise in die Höhe zu treiben. Ob sie tatsächlich so viel Miete mehr verlangen kann, darüber liegt die Eigentümerin jedoch derzeit im Rechtsstreit mit der Investitionsbank Berlin (IBB). *rm*

Die Grundlagen der Bemessung sind zeitlich veraltet, das Modell politisch fragwürdig



Foto: Jens Büttner/dpa

GRUNDSTEUER

Reform überfällig

Das Bundesverfassungsgericht hat im Januar die Verhandlung über die Grundsteuer begonnen. Die Richter ließen durchblicken, dass sie die auf uralten Einheitswerten beruhende Berechnung nicht für verfassungsgemäß halten. Mieter- und Naturschutzverbände fordern seit Jahren eine grundlegende Reform.

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Grundstücksbesitz. Mit jährlich rund 13 Milliarden Euro gehört sie zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Berlin hat im Jahr 2017

iert zwischen 0 Prozent – zehn Gemeinden erheben überhaupt keine Grundsteuer – und 960 Prozent im hessischen Nauheim. Unter den Großstädten hat Berlin mit 810 Prozent nach Duisburg den zweithöchsten Hebesatz.

Durch diese Berechnung kommt es zu sehr unterschiedlichen Steuerbelastungen von vergleichbaren Häusern – auch innerhalb derselben Stadt. So ist im Ostteil Berlins wegen des älteren Basiswerts die Grundsteuer im Schnitt niedriger als im Westteil. Zu weiteren Verzerrungen kommt es, weil jahrzehntelang eine Neubewertung der Grundstücke unterlassen wurde. Zwischenzeitliche Modernisierungen, altersbedingter Wertverlust oder die allgemeine Marktentwicklung bleiben unberücksichtigt. Die Einheitswerte weichen mittlerweile je nach Gebäudealter und Lage stark von den aktuellen Verkehrswerten ab. Im Jahr 2014 kam der Bundesfinanzhof zu der Erkenntnis, dass die Steuerberechnung nicht mehr mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes im Einklang steht, und rief das Bundesverfassungsgericht an.

Dass Reformbedarf besteht, ist schon seit Langem offensichtlich. Seit über 20 Jahren streiten sich die Länder und der Bund um eine Neu-

regelung – bis heute ergebnislos. Drei in den Jahren 2010 und 2011 vorgelegte Modelle wurden von den Finanzministern der Länder verworfen. Ein Kompromissvorschlag von Niedersachsen und Hessen fand 2016 die Zustimmung des Bundesrates, wurde aber im Bundestag nie behandelt. Allen Modellen gemeinsam ist, dass weiterhin sowohl der Grund und Boden als auch die darauf stehenden Immobilien in die Steuerberechnung einbezogen werden. Dafür müssten alle Gebäude amtlich neu bewertet werden. Schätzungsweise dauert das zehn Jahre. Von Bund und Ländern nicht ernsthaft geprüft wurde das Modell der reinen Bodensteuer, bei dem die Bebauung der Grundstücke außer Betracht bleibt. Das Bündnis „Grundsteuer: Zeitgemäß!“ wirbt seit 2012 dafür. Zu den Unterstützern zählen über 50 Bürgermeister und Verbände wie der Deutsche Mieterbund (DMB), der Naturschutzbund NABU und das Institut der deutschen Wirtschaft. Mit der reinen Bodensteuer würde sich die Grundsteuer für Mehrfamilienhäuser in Städten verringern, für unbebaute, aber bebaubare Flächen jedoch deutlich erhöhen. Damit gäbe es einen Anreiz,

Auch die Bodensteuer ist kein Allheilmittel

innerstädtische Baulücken zu schließen. „Die Bodensteuer ist gleichermaßen plausibel, sozial und gerecht“, sagt DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten.

„Mit einer solchen Umstellung der Grundsteuer entfielen auch die Umlagemöglichkeiten der Grundsteuerkosten auf die Mieter“, ergänzt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. „Eine Bodensteuer wäre eine klare Eigentumssteuer, die in der Miete nichts zu suchen hätte.“ Wild warnt aber auch vor der Illusion, mit einer Grundsteuerreform ließe sich der Anstieg der Bodenpreise verhindern. „Wir brauchen dringend neue planungsrechtliche Instrumente, um den Preisauftrieb bei Grund und Boden zu verhindern“, so Wild.

Jens Sethmann

Grundsteuer belastet Mieter

Die Grundsteuer kann über die Betriebskostenabrechnung vollständig auf die Mieter abgewälzt werden. Voraussetzung ist, dass dies im Mietvertrag vereinbart ist. In aller Regel ist das so. Nach der Berliner Betriebskostenübersicht 2017 müssen Mieter im Mittel monatlich 28 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche für die Grundsteuer zahlen. Die Spannweite ist riesig: Das Gros der Mieter zahlt zwischen 14 und 46 Cent pro Quadratmeter. Diese breite Streuung zeigt, dass die Berechnung nicht mehr zu sachgerechten und nachvollziehbaren Ergebnissen führt.

js

damit 804 Millionen Euro kassiert. Die Berechnung ist kompliziert. Zugrunde liegt der Einheitswert, den das Grundstück im Jahr 1964 hatte. Im Osten ist das Basisjahr sogar 1935. Ausschlaggebend für die Höhe dieses Werts ist der damalige Jahresrohmietenertrag. Der Einheitswert wird dann mit der Grundsteuermesszahl multipliziert, die sich daraus ergibt, wie das Grundstück genutzt wird. Schließlich wird dieser Wert mit dem Hebesatz multipliziert. Den Hebesatz können die Städte selbst festlegen. Er vari-

■ Modell des Bündnisses „Grundsteuer: Zeitgemäß!“: www.grundsteuerreform.net/

ZUSATZANGEBOTE VON WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Vom Bibliotheksausweis bis zum Sparvertrag

Degewo:
www.degewo.de

Gesobau:
www.gesobau.de

Gewobag:
www.gewobag.de

Howoge:
www.howoge.de

Stadt und Land:
www.stadtundland.de

WBM:
www.wbm.de

Günstiger Strom vom eigenen Dach gefällig? Oder etwa ein vergünstigtes Mietfahrzeug? Die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften bieten ihren Mietern zahlreiche Zusatzangebote – einige kostenlos, andere nicht. Gleiches gilt auch für einige Genossenschaften. Eine Übersicht.

Zusammen verwalten die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM – über 300 000 Wohnungen mit rund einer Million Mietern. Sie alle haben Anspruch auf zahlreiche Zusatzangebote, die von Gesellschaft zu Gesellschaft variieren. Einige davon sind kostenpflichtig, andere gratis. Wir haben im Folgenden die wichtigsten Angebote zusammengestellt.

Degewo

Wer Besuch bekommt, diesen aber aus Platzgründen nicht in der eigenen Wohnung einquartieren möchte, kann als Degewo-Mieter eine der gesellschaftseigenen Gästewohnungen anmieten. Die insgesamt 17 Wohnungen verteilen sich auf sechs Bezirke – wobei nur jene aus dem jeweils eigenen Kundenzentrums-

heft, das rabattierte Angebote unter anderem für Umzugshilfe, Versicherungs- oder Malerleistungen, Hilfen im Alltag, Design- oder Energieberatung, Mietwagen, Jahresmitgliedschaften oder Eintrittskarten zu Sport- oder Kulturveranstaltungen von Kooperationspartnern für Mieter bereithält. Die Vergünstigungen liegen je nach Angebot zwischen 10 und 40 Prozent.

Gesobau

Auch die Gesobau bietet ihren Mietern Gästewohnungen – insgesamt



neun, die sich auf Märkisches Viertel, Wedding, Pankow und Weißensee verteilen. Für ein Zweipersonenapartment fallen 30 bis 50 Euro pro Nacht an.

Im Märkischen Viertel kooperiert die Gesobau mit dem Carsharing-Anbieter „cambio“, in Pankow und Weißensee mit „Flinkster“. Die Anmeldegebühr ist für Mieter reduziert, teilweise gibt es zusätzlich Nachlass auf die Gebrauchsgebühren. An vier Bibliotheksstandorten können sich Gesobau-Mieter gegen Vor-

alle Fotos: Sabine Mittermeier



lage von Mietvertrag und Personalausweis zudem einen kostenlosen Bibliotheksausweis für die öffentlichen Berliner Bibliotheken abholen. Im Märkischen Viertel unterhält die Gesobau neben der „Viertel Box“ – einem Ort für Kunstaktionen, Filmabende, Workshops und mehr – auch eine Musterwohnung, in der Interessierte sich über technische Lösungen und Alltagshilfen für selbstbestimmtes Wohnen im Alter informieren können.

Über das „Seniorennetz“ lernen ältere Menschen, Smartphone oder Tablets zu bedienen. Die „Senioreninfothek“ bietet Beratung vor Ort. Diverse Mieter- und Bürgerfeste wie das Kunstfest Pankow runden das Angebot ab.

Gewobag

Die Gewobag bietet Mietern ebenfalls eine Carsharing-Kooperation mit vergünstigten Registrierungskosten (Partner: „DriveNow“). Ziel ist nach eigener Aussage die Reduzierung des motorisierten Verkehrs. Deshalb errichtet das Unternehmen auch Ladestationen auf ihren Grundstücken. Man möchte den Senat beim Aufbau der Ladeinfrastruktur unterstützen und Mietern ermöglichen, in unmittelbarer Wohnortnähe ein Elektroauto laden zu können. Beim Mieterstrommodell „Quartierstrom“ wird Strom umweltfreundlich dezentral in Blockheizkraftwerken, „WindRail“- oder Fotovoltaikanlagen erzeugt und durch Kooperationen mit Energieversorgern Mietern an vielen Standorten vergünstigt angeboten.

Eigene Projekte zur Unterstützung einer guten Nachbarschaft können Interessierte im Rahmen des sogenannten „KiezGeld“-Projektes vor-

**Vergünstigte ▶
Car-Sharing-
Gebühren samt
Ladestation für
E-Automobile offer-
tiert die Gewobag**



gebiet angemietet werden können. Eine Wohnung an der Tempelhofer Alboinstraße mit zwei Schlafmöglichkeiten, Küche und Wannenbad kostet für die erste Nacht beispielsweise 90, für jede weitere 50 Euro. Außerdem stehen drei Gesellschaftsräume für Feiern zur Verfügung. Im März erscheint das neue Bonus-



schlagen – beispielsweise den Aufbau einer Tischtennisplatte oder die Einrichtung eines Kiezflohmärkts. Eine Jury entscheidet über die Umsetzung. Rabattierte Dienstleistungen von Vodafone Kabel Deutschland und dem Kabelanbieter PYUR gehören ebenfalls zum Repertoire. Darüber hinaus hat die Gewobag „Kiezkoordinatoren“ – Ansprechpartner vor Ort – und „Kiezzstuben“ für nachbarschaftliche Aktivitäten im Angebot, ebenso klassisches Seniorenwohnen und ein „Wohn!Aktiv Haus“ mit einem Wohnkonzept für aktive Menschen ab 60 Jahren. Und zu guter Letzt gibt es auch für Gewobag-Mieter Gästewohnungen: 27 Stück in sieben Berliner Bezirken. Zwei Zimmer inklusive Endreinigung sind ab 40 Euro pro Nacht zu haben.

Howoge

Das freut die Kleinsten: Die Howoge hat eine große Wohnung im Doppelhochhaus an der Seefelder Straße 48/50 (Lichtenberg) zu einem Indoorspielplatz umgewandelt. Mieter können mit ihren Kindern die Räume kostenlos nutzen – auch für Kindergeburtstage oder Einschulungsfeiern, denn es gibt zusätzlich einen Partyraum und eine kleine Küche. In mehreren Wohnhäusern in Lichtenberg, Pankow und Treptow-Köpenick können die Mieter sich für den sogenannten „Mieterstrom“ entscheiden – Ökostrom vom Dach. Die angebotenen Gästewohnungen sind zwischen 18 und 90 Quadratmeter groß und bewegen sich zwischen 26 und 52 Euro pro Nacht zuzüglich Endreinigung. „Kiezhelfer“ unterstützen kostenlos ältere und gesundheitlich eingeschränkte Mieter, etwa beim Einkaufen oder bei Behördengängen.

Im Rahmen des Kiezmanagements werden Vereine, Schulen und Kitas, Senioreneinrichtungen und Jugendclubs in den Quartieren unterstützt und diverse Veranstaltungen organisiert. Seniorenbeauftragte stehen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Stadt und Land

Das Wohnungsunternehmen Stadt und Land beschäftigt eine Sozial- und Seniorenbeauftragte, die sich um die Anliegen älterer Mieter kümmert. Über die gesellschaftseigene Tochter „Sophia Berlin GmbH“ wird – zusammen mit der Degewo – Mieter soziale Betreuung angeboten. Beratung und Hilfe können auch Mieter in schwierigen Situationen erhalten, um einen Verlust der Wohnung zu vermeiden. Zur Stabilisierung der eigenen Quartiere und Nachbarschaften unterstützt Stadt und Land zudem diverse Vereine, Initiativen und Projekte, deren Aktivitäten den eigenen Mietern zugute kommen. Dazu zählen Angebote für Senioren wie das MoRo-Seniorenwohnheim Rollberg in Neukölln oder die Begegnungsstätte für Senioren am Lichtenrader Damm, aber auch Freizeitangebote, wie sie der Grün-Klub in Hellersdorf bietet. In einigen Neubauprojekten, wie am Sterndamm in Treptow-Köpenick, werden zudem Demenz-WGs mit Betreuung integriert.

WBM

Die WBM bietet neben speziellen Seniorenwohnungen auch die „Stu-

dentebuden in der Platte“, die Studierenden mit Wohnungsberechtigungsschein (WBS) bezahlbares Wohnen in zentral gelegenen Plattenbauten ermöglicht. Das Portal „Jeder Quadratmeter du“ (www.jeder-qm-du.de) macht Lust auf das

◀ Einen kostenlosen Bibliotheksausweis gibt es bei der Gesobau

Sauna und Hilfe bei Amtsschreiben: die Angebote der Genossenschaften

Nicht nur die großen Gesellschaften, sondern auch viele Berliner Baugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern einige Annehmlichkeiten. Neben den beinahe obligatorischen Gästewohnungen, Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen und sozialen Hilfen findet sich Interessantes bis Kurioses: Mitglieder der Baugenossenschaft Ideal können eine der sechs Familiensaunen nutzen. Die GeWoSüd betreibt das nach eigener Aussage „wahrscheinlich kleinste Café Berlins“ auf 16 Quadratmetern am Schöneberger Lindenhof-Weiher. Die Berliner Baugenossenschaft bbG bietet ihren Mitgliedern in Mariendorf einen Concierge-Service an – mit Angeboten wie „Entschlüsselung und Verfassen von Behördenbriefen“, der Annahme von Paketen oder Recherchediensten im Internet. Gleiches bietet die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, die aber darüber hinaus für ihre Mitglieder gar eine Spareinrichtung mit Sparverträgen „zu Spitzenkonditionen“ und E-Mail-Banking bereitstellt. Treptow-Nord bietet mehrere Ferienwohnungen auf der Ostsee-Halbinsel Darß an. Die WGLi (Wohnungsbaugenossenschaft Lichtenberg) betreibt gar ein eigenes TV-Programm. Weitere Informationen auf den Websites der Genossenschaften oder in deren Mitgliederzeitschriften. kb

Wohnen in der Platte – unter anderem durch Einblicke in das Reich überzeugter Plattenbaubewohner.
Katharina Buri



Spezielle Angebote für Senioren bieten fast alle städtischen Wohnungsunternehmen (hier: Wohn-Aktiv-Haus der Gewobag)

AUFZUG GESPERRT

Stuhl auf halber Treppe ist kein Ersatz

Den Einkauf bis in die 10. Etage schleppen, weil der Aufzug nicht funktioniert? Das ist wohl für alle beschwerlich – aber für manche ganz unmöglich. Da reicht es nicht, wenn der Vermieter einfach Stühle auf den Treppenabsatz stellt. Wer von solcher Unbill betroffen ist, kann seine Miete mindern und unter Umständen Hilfe verlangen. Er muss seine Forderungen aber rechtzeitig anmelden.



Was tun? Fällt der Fahrstuhl im Hochhaus aus, sind manche Mieter an die Wohnung gefesselt

„... wir freuen uns, sie vorab über die vom Eigentümer beauftragte Modernisierung der Aufzüge informieren zu dürfen. ... Geplant ist eine Bauzeit von circa 3 bis 4 Wochen je Aufzug. In dieser Zeit kann die Anlage nicht genutzt werden. Jedoch

Mietminderung in welcher Höhe?

Wie hoch eine Mietminderung bei Ausfall eines Aufzugs ist, hängt davon ab, in welchem Stockwerk eine Wohnung liegt. So entschied das Amtsgericht Mitte, dass bei einer Lage im 10. Obergeschoss und darüber die Gesamtmiete um 20 Prozent und bei einer Lage in der 6. Etage noch um 15 Prozent gemindert werden dürfte, weil der Fahrstuhl ausfall eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung darstelle (Amtsgericht Mitte vom 19. April 2007 – 10 C 24/07)

rm

werden in den Treppenaufgängen Stühle aufgestellt, so dass die Möglichkeit besteht, sich zwischendurch auszuruhen ...“ Karsten B. muss sich tatsächlich erst einmal hinsetzen, als er diese Ankündigung seiner Hausverwaltung Vista Venture AG gelesen hat. Der Mieter in der Kurfürstenstraße 80-83 ist gehbehindert. Soll er über so lange Zeit täglich die Treppen steigen? Immerhin wohnt er in der 10. Etage.

Karsten B. hat sich mit der Modernisierungsankündigung an den Berliner Mieterverein gewendet: Für die Dauer der Stilllegung des Aufzugs sei er erst einmal berechtigt, eine Mietminderung vorzunehmen, erklärte Aliko Bürger, Beraterin beim Berliner Mieterverein (BMV), und weist in ihrem Antwortschreiben den Mieter darauf hin, dass er seine Mietminderungsabsicht der Vermieterseite vor der Stilllegung des Aufzuges schriftlich mitteilen müsse. Der konkrete Mietminderungsbetrag könne dann nach einer Wiederinbe-

triebnahme des Aufzuges berechnet und schließlich mit der laufenden Mietzahlung verrechnet werden. Aber was, wenn das tägliche Leben ohne den Fahrstuhl eigentlich gar nicht mehr weitergeführt werden kann oder wenn es gar lebensbedrohlich wird? 2015 waren Charlottenburger Senioren fast zwei Wochen in ihren Wohnungen eingesperrt, weil in den Aufzügen vorgeschriebene Notfalltelefone eingebaut wurden und die Aufzüge so lange ausfielen. Rollstuhlfahrer wie der Reinickendorfer Mike R. stehen immer wieder vor nicht funktionierenden Aufzügen und damit vor unüberwindbaren Treppen. Und in Berlin-Gropiusstadt brach vor wenigen Monaten ein 63-jähriger herzkranker Mieter tot zusammen, nachdem er seine Einkäufe bis in die 9. Etage hatte schleppen müssen.

Wer aufgrund seiner gesundheitlichen Verfassung während eines Fahrstuhl ausfalls die Wohnung überhaupt nicht mehr verlassen könne, so Mietrechtsexpertin Aliko Bürger, dem stehe unter Umständen eine Ersatzunterkunft zu, deren zusätzliche Kosten vom Vermieter erstattet werden müssten. Es können aber auch Aufwendungserstattungsansprüche geltend gemacht werden: Hilfen, um das Treppenhaus zu überwinden, die Inanspruchnahme von Bekannten und Nachbarn, Einkaufs- und Brindgedienste und auch besondere

Der Vermieter soll eine Lösung anbieten

Dienstleistungen, die während der Fahrstuhlreparatur in der Wohnung stattfinden müssen.

Wer das Haus täglich verlassen muss, etwa um zur Arbeit zu gehen, dringende Arztbesuche zu machen oder wer regelmäßig medizinische Behandlungen braucht, der kann seinen Vermieter auffordern, eine Lösung für das Problem zu finden und anzubieten.

Aliko Bürger vom Berliner Mieterverein: „Dabei ist es wichtig, dass die betroffenen Mieter ihre Bedürfnisse rechtzeitig und klar dem Vermieter gegenüber artikulieren.“

Rosemarie Mieder

Foto: Christian Mührbeck

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Ein „Aliud“ ist keine Modernisierung

Vom Mieter zu dulddende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555 b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde.

BGH vom 21.11.2017 – VIII ZR 28/17 –

 Langfassung im Internet

Vorliegend schickte der Vermieter eine Modernisierungsankündigung auf 9½ eng beschriebenen Seiten. Die geplanten Maßnahmen umfassten im Wesentlichen die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte, den Austausch der Fenster und Türen, den Einbau leistungsfähiger Elektrostränge im Bereich des Schornsteins, die Verlegung von Leitungen unter Putz, die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des Bades, die Entfernung der von den Mietern eingebauten Gasetagenheizung und den Einbau einer neuen Etagenheizung, den Ausbau der vorhandenen Sanitärobjekte im Bad und den Einbau einer neuen Badewanne und einer neuen Dusche, eine neue Verfließung des Bodens und die Herstellung von Anschlüssen für eine Spülmaschine beziehungsweise eine Waschmaschine, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche, die Entfernung der Drempelewände, den Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss, die Herstellung einer Terrasse, die Herausnahme des Bodens im Hauswirtschaftsraum, die Tieferlegung des Bodenniveaus, die Einbringung einer neuen Treppe sowie Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern, der Klingel- und Schließanlage, den Innentüren, den Kaltwasserleitungen, der Treppen zum Obergeschoss und am Abwasseranschluss. Die Miete sollte sich von bisher 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro monatlich erhöhen.

Der BGH entschied, dass die Mieter diese Bauarbeiten weder als Erhaltungs- noch als Instandsetzungsmaßnahmen dulden müssen.

Soweit das Gesamtkonzept der Vermieterin auch von den Mietern an sich nach § 555 a Abs. 1 BGB zu dulddende Instandhaltungsmaßnahmen umfasse, habe sie nicht zu erkennen gegeben, dass sie deren Duldung losgelöst von ihrem Gesamtbaukonzept, bei dem die einzelnen Gewerke aufeinander abgestimmt seien, verlange. Bei den weiteren im Rahmen ihres Gesamtkonzepts aufgeführten Maßnahmen handele es sich nicht um Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b BGB – insbesondere nicht nach Nr. 4 oder Nr. 5 dieser Vorschrift –, die nach § 555 d BGB von den Mietern zu dulden wären. Eine Modernisierungsmaßnahme zeichne sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgehe, andererseits aber die Mietsache nicht so verändere, dass etwas Neues entstehe. Die „Modernisierungsmaßnahmen“ seien so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Sie beschränkten sich nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestands, sondern sollten ausweislich der Baubeschreibung unter anderem dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung seines Grundrisses weitere Räume (Ausbau des Spitzbodens; Wintergarten) und einen anderen Zuschnitt der Wohnräume und des Bades erhalte. Außerdem sollten eine Terrasse angelegt und der Anbau an der Gartenseite des Hauses (Veranda) abgerissen werden. Bei solch weitreichenden Maßnahmen könne nach der Verkehrsanschauung nicht entfernt mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache (§ 555 b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555 b Nr. 5 BGB) gesprochen werden.

Soweit für einzelne Maßnahmen eine Duldungspflicht nach einer anderen Alternative des § 555 b BGB (etwa Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 6) in Betracht käme, habe die Vermieterin nicht dargetan, dass sie für diese Maßnahmen eine isolierte Duldung beanspruche.

Für eine sich ausnahmsweise aus § 242 BGB ergebende Duldungspflicht bezüglich des beabsichtigten Maßnahmenpakets bestünden keine Anhaltspunkte.

Modernisierung – Zustimmungsklausel

Zur Auslegung der Klausel „Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.“

BGH vom 21.11.2017 – VIII ZR 28/17 –

 Langfassung im Internet

Das Landgericht Berlin hatte der aus dem Leitsatz ersichtlichen Klausel im Wege des Umkehrschlusses entnommen, dass von dem Zustimmungserfordernis des

Mieters bezüglich Modernisierungsmaßnahmen nur solche Maßnahmen ausgenommen seien, die nur mit unwesentlichen Beeinträchtigungen verbunden sind. Weiter hatte es angenommen, der Mietvertrag regele abschließend, dass eine Modernisierung ohne die – letztlich in das freie Ermessen gestellte – Zustimmung des Mieters nicht möglich sei. Dem vermochte der BGH nicht zu folgen.

Die vom Landgericht vorgenommene Auslegung, dass der Mieter alle zustimmungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen durch die Verweigerung seiner Zustimmung verhindern könne, entspricht nach Ansicht des BGH nicht der Sichtweise von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der regelmäßig beteiligten Verkehrskreise. Sie würde von ihnen auch nicht als ernsthafte Auslegungsmöglichkeit in Betracht gezogen. Die Deutung des Landgerichts finde weder im Wortlaut der Klausel, die

nicht die Zustimmungspflicht als solche, sondern nur die zustimmungsfreien Fälle der baulichen Veränderungen und Verbesserungen regelt, noch im übrigen Vertragstext eine Stütze. Insbesondere könne aus dem Umstand, dass die Klausel nicht auf die bei Vertragsschluss für die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen geltende gesetzliche Vorschrift des § 541 b Abs. 2 BGB a.F. verweise, nicht geschlossen werden, dass diese Bestimmung abbedungen sein solle. Vielmehr sei bei Anlegung des gebotenen objektiven Auslegungsmaßstabs davon auszugehen, dass die gesetzlichen Duldungspflichten bei Modernisierungsmaßnahmen unberührt bleiben sollten, zumal die Klausel bereits ihrem Wortlaut nach ersichtlich nur eine ausschnittsweise Regelung für die Vornahme von Verbesserungen und baulichen Veränderungen treffe. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Klausel den Mieter keinen Deut besser stellt, wie er stünde, wenn die Klausel nicht existierte.

Instanzen-Rechtsprechung

Mietpreisbremse

Dem Bundesverfassungsgericht wird die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 556 d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG unvereinbar und daher nichtig ist.

LG Berlin vom 7.12.2017 – 67 S 218/17 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

➔ Langfassung im Internet

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin hält § 556 d BGB, die sogenannte „Mietpreisbremse“, für verfassungswidrig und hat dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) diese Frage zur Entscheidung vorgelegt. Das BVerfG hat allein die Kompetenz, eine gesetzliche Regelung für verfassungswidrig zu erklären. Die Kammer hatte bereits im September 2017 verfassungsrechtliche Bedenken geäußert (LG Berlin vom 14.9.2017 – 67 S 149/17 –). Jedoch musste damals eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht unterbleiben, da es auf die Verfassungsgemäßheit der Vorschrift für die Entscheidung aufgrund neuer Umstände nicht mehr ankam.

Nunmehr ist die Frage der Verfassungswidrigkeit von § 556 d BGB für den Ausgang eines neuen Berufungsverfahrens von Bedeutung.

Die Kammer begründet ihre Ansicht folgendermaßen:

Es liege eine ungleiche Behandlung von Vermietern vor. Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz gebiete dem Gesetzgeber, wesentlich Gleiches gleich zu behandeln. Soweit der Gesetzgeber Differenzierungen vornehme, müssten diese durch Gründe gerechtfertigt werden, die dem Ziel der Differenzierung und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen seien. Dies habe der Gesetzgeber bei der Neuregelung von § 556 d BGB nicht beachtet und in verfassungswidriger Weise in das Recht der Mietvertragsparteien, im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit den Mietpreis zu regeln, eingegriffen. § 556 d BGB in Verbindung mit der von dem Land Berlin erlassenen Rechtsverordnung begrenze die zulässige Neuvermietung auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Wohnungsmietmarkt weise bundesweit preislich seit langem starke Unterschiede auf. Die Differenz in der ortsüblichen Vergleichsmiete betrage zum Beispiel zwischen der Stadt München und dem Westteil der Stadt Berlin circa 4,30 Euro pro Quadratmeter in 2013 und 4,70 Euro pro Quadratmeter in 2016 (Miete pro Quadratmeter in München 10,25 Euro beziehungsweise 11,16 Euro gegenüber 5,90 Euro beziehungsweise 6,46 Euro in Berlin). Dies entspreche einem Unterschied von

über 70 Prozent. Damit habe der Gesetzgeber eine Bezugsgröße gewählt, die Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Weder der Gesetzeszweck noch die mit der gesetzlichen Regelung verbundenen Vorteile noch sonstige Sachgründe rechtfertigten dies. Insbesondere seien im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens die für eine mögliche sachliche Rechtfertigung relevanten einkommensbezogenen Sozialdaten von Mietern nicht erhoben worden. Es bestehe kein Anhaltspunkt dafür, dass die einkommensschwächeren Haushalte und Durchschnittsverdiener, die vom Gesetz geschützt werden sollten, in höherpreisigen Mietmärkten wie München erheblich besser gestellt seien als die gleichen Zielgruppen in Berlin.

Darüber hinaus liege auch deshalb eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung vor, da diejenigen Vermieter, die bereits in der Vergangenheit eine (zu) hohe Miete (d.h. eine 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigende Miete) mit ihrem Mieter vereinbart hatten, ungerechtfertigt begünstigt würden. Denn diese Vermieter dürften bei einer Neuvermietung die „alte“ Miete weiterhin unbeanstandet verlangen. Ein Bestandsschutz für diese „alte“ Miete könne jedoch bei einer Neuvermietung nicht angenommen werden. Zudem sei diese Ungleichbehandlung

mit einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise schlichtweg unvereinbar. Denn diejenigen Vermieter, die in der Vergangenheit eine maßvolle Miete verlangt hätten, würden erheblich benachteiligt gegenüber denjenigen Vermietern, die schon in der Vergangenheit die am Markt erzielbare Miete maximal ausgeschöpft und damit ungleich höher dazu beigetragen hätten, dass Wohnraum für Geringverdiener knapp werde.

Darüber hinaus verstoße die Vorschrift der Mietpreisbremse auch gegen das im Grundgesetz verankerte Bestimmtheitsgebot. Der Bundesgesetzgeber habe die staatliche Preisintervention nicht allein davon abhängig gemacht, dass ein angespannter kommunaler Wohnungsmarkt vorliege. Es komme zusätzlich auf die politische Willensbildung auf Landesebene und die darauf beruhende Entscheidung der jeweiligen Landesregierung an, ob von der im Gesetz enthaltenen Ermächtigung zum Erlass einer Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse Gebrauch gemacht werde. Das Bundesgesetz (§ 556 d BGB) verpflichte die jeweilige Landesregierung nicht dazu, die Vorschrift im Landesrecht umzusetzen, auch wenn der Wohnungsmarkt im gesamten Bundesland oder in einzelnen Kommunen angespannt sei. Deshalb seien Vermieter in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Saarland bislang nicht von der Mietpreisbremse betroffen, da die Landesregierungen dort trotz zumindest nicht auszuschließender Anspannung einzelner kommunaler Wohnungsmärkte weiterhin davon absähen, die bundesgesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse durch eine Landesverordnung zu vollziehen. Dasselbe gelte demnächst voraussichtlich für Vermieter in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein, in denen sich die jeweiligen Landesregierungen nach Veränderung der politischen Mehrheitsverhältnisse ausweislich der geschlossenen Koalitionsverträge sogar dazu entschlossen hätten, bereits erlassene Verordnungen trotz unzweifelhafter Anspannung zahlreicher kom-

munaler Wohnungsmärkte wieder aufzuheben. Im Gegensatz dazu unterfielen Vermieter in Bundesländern wie Berlin dem durch die Mietpreisbremse angeordneten Preisstopp, da dort die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage durch Erlass einer Landesverordnung umgesetzt worden sei. Durch dieses uneinheitlich bindende Regelungssystem verstoße der Bundesgesetzgeber in verfassungswidriger Weise gleichzeitig gegen das am Gesamtstaat zu messende Gleichheitsgebot und das Bestimmtheitsgebot.

Berliner Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel stellt eine taugliche Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Die Kammer hält insoweit an ihrer ständigen Rechtsprechung, die im Einklang mit der des BVerfG und des BGH steht, nach erneuter Überprüfung nicht nur für den Mietspiegel 2015, sondern auch für den Mietspiegel 2017 einschränkungslos fest.

LG Berlin vom 7.12.2017 – 67 S 218/17 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

➔ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

Sind in der Wohnung abgezogene Dielen verlegt, reicht das nicht für das Vorliegen des Wohnwertmerkmals „hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume“. Nach dem für die Einordnung maßgeblichen Gesamteindruck sind abgezogene – und in Berliner Altbauwohnungen typische – Dielen bereits qualitativ weder mit den im Mietspiegel ausdrücklich genannten Bodenbelägen noch mit einem modernen PVC-Boden gleichzusetzen, da sie in Bezug auf die entscheidenden Kriterien der Qualität, Ästhetik und Haltbarkeit nicht mit diesen vergleichbar sind.

LG Berlin vom 7.12.2017 – 67 S 218/17 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

➔ Langfassung im Internet

Ebenso: LG Berlin vom 27.11.2007 – 63 S 144/07 – und vom 9.12.2011 – 63 S 220/11. Gegenteiliger Ansicht: Zivilkammer 65: LG Berlin vom 16.11.2016 – 65 S 187/16.

Hoftor

Zur Frage, wann dem Mieter ein Anspruch auf Aushändigung des Schlüssels zum Hoftor zustehen kann.

AG Charlottenburg vom 9.1.2018 – 224 C 254/17 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer

➔ Langfassung im Internet

Im Hof befinden sich Fahrradständer. Um über die Haupteingangstür in den Hof zu gelangen, muss man mehrere Stufen nach oben und nach unten überwinden. Über ein Hoftor ist der Innenhof ohne die Überwindung von Treppen zu erreichen. Das Tor dient als Zugang zum Müllplatz. Die Abfallentsorgungsunternehmen haben einen Schlüssel dafür. Die Mieterin ist aufgrund von mehreren Rückenoperationen nicht mehr in der Lage, ihr Fahrrad über die Treppen zu heben. Sie bat die Hausverwaltung um Übersendung eines Schlüssels für das Hoftor. Die Hausverwaltung teilte daraufhin mit, der Vermieter wünsche nicht, dass ein Schlüssel für das Hoftor an Mieter übergeben werde. Durch eine Herausgabe des Schlüssels würde die Sicherheit in dem Objekt gefährdet, da dies zur Konsequenz hätte, dass auch Unbefugte in den Hof gelangen könnten. Vor dem Amtsgericht bekam die Mieterin Recht. Sie habe einen Anspruch gegen den Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Übergabe eines Schlüssels für das Hoftor. Ein Mieter müsse durch die Übergabe sämtlicher Schlüssel in die Lage versetzt werden, die Mietsache vertragsgemäß zu gebrauchen. Das Recht des Mieters zur Benutzung der gemieteten Räume erstrecke sich auch ohne vertragliche Vereinbarung auf das Recht zur Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen des Hauses. Als Mieterin einer Wohnung in dem Haus habe sie Anspruch auf Nutzung des Hofes zum Abstellen ihres Fahrrades. Sie habe ferner einen Anspruch auf einen nutzbaren Zugang zu dem

im Hof vorhandenen Fahrradabstellplatz. Es sei der Mieterin nicht zuzumuten, ihr Fahrrad über den Haupteingang auf den Hof zu bringen, da dies die Überwindung von Treppen erfordere. Über das vorhandene Hoftor sei hingegen ein ebenerdiger Zugang möglich. Die Mieterin habe ein besonderes Interesse an einem ebenerdigen Zugang zum Hof, da sie aufgrund ihres Gesundheitszustandes nicht in der Lage sei, ihr Fahrrad zu tragen. Der Vermieter habe auch kein überwiegendes Interesse daran dargetan, der Mieterin diesen bequemen Zugang zum Hof zu verwehren. Die vom Vermieter angeführten allgemeinen Sicherheitsbedenken genügten hierfür nicht. Es sei nicht ersichtlich, dass die Benutzung des Hoftors als Zugang zum Fahrradabstellplatz durch die Mieterin dazu führen würde, dass Unbefugte auf das Grundstück gelangen könnten. Denn das Tor stehe, wenn der Mieterin eine Benutzung ermöglicht werde, nicht dauerhaft offen, vielmehr werde es, wie das auch bei der Haupteingangstür der Fall sei, nur für den Moment des Hindurchgehens geöffnet und sei in der restlichen Zeit geschlossen.

Modernisierungs- mieterhöhung

Für eine ordnungsgemäße Mieterhöhung nach § 559 BGB genügt grundsätzlich auch die Bezugnahme auf lediglich eine einzige Rechnung, wenn der Vermieter einen Pauschalpreis vereinbart hat. Anders ist es jedoch im Falle personeller Verflechtung. Hier genügt es nicht, lediglich auf einen Pauschalpreis Bezug zu nehmen (hier: Der Geschäftsführer der Vermieterin war sowohl mit dem Geschäftsführer der ausführenden Generalunternehmerin als auch mit dem Geschäftsführer des die Arbeiten begleitenden Architektenbüros identisch).

AG Mitte vom 7.12.2017
– 122 C 74/17 –, mitgeteilt
von RAin Carola Handwerk
➔ Langfassung im Internet

Gemäß § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB löst nur eine formell ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung die

Mieterhöhung aus. Erforderlich sind insoweit eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages, eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilungsschlüssels sowie nachvollziehbare Angaben zu den abgesetzten Kostenanteilen für eine Instandsetzung, wobei Ausgangspunkt eine Angabe der Gesamtkosten ist. Die Angabe der betreffenden Kosten erfordert zwar nicht die Angabe eines jeden einzelnen Rechnungsbetrages, jedoch müssen Grund und Höhe der entstandenen Kosten nachvollziehbar sein. Dafür genügt grundsätzlich auch die Bezugnahme auf lediglich eine einzige Rechnung, wenn der Vermieter einen Pauschalpreis vereinbart hat. Im hiesigen Fall lagen jedoch besondere Umstände vor, die es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht genügen lassen, lediglich auf einen Pauschalpreis Bezug zu nehmen.

Der Geschäftsführer des Vermieters war sowohl mit dem Geschäftsführer der ausführenden Generalunternehmerin als auch mit dem Geschäftsführer des die Arbeiten begleitenden Architektenbüros identisch. Dies berechtige zu Zweifeln, ob die Konditionen der beauftragten und ausgeführten Leistungen marktüblich seien. Der hinter den Gesellschaften stehende Geschäftsführer und Gesellschafter profitiere auf allen Ebenen von der Durchführung der Modernisierung. Es bestehe die Gefahr, dass die ausführenden Gesellschaften überhöhte Preise vereinnahmen, ohne dass auch nur ansatzweise eine objektive Kontrolle gewährleistet sei. Dem Vermieter würden überhöhte Baukosten unangemessen hohe Mieterhöhungen ermöglichen, von denen er lange Zeit profitiere. Der Mieter, der im Ergebnis die Folgen zu tragen habe, habe aufgrund der personellen Verflechtung nur eingeschränkte Möglichkeiten, die Vorgänge zu überprüfen. Demgegenüber sei ein Risiko für keines der beteiligten Unternehmen ersichtlich. Im Ergebnis bestehe aufgrund der personellen Verflechtung eine erhebliche Gefahr für überhöhte Kosten zu Lasten der Mieter. Dieser Umstand könne nicht ohne Auswirkungen auf den Umfang der Erläuterungspflicht des Vermieters bleiben, der aufgrund

der personellen Verflechtung einen vollen Einblick in die Kalkulation habe und sie problemlos detailliert erläutern könne. Er habe gemäß § 559 Abs. 1 BGB lediglich einen Anspruch auf Berücksichtigung der für die Wohnung „aufgewendeten“ Kosten. Dies meine lediglich die notwendigen Kosten, deren Höhe der Vermieter darlegen und beweisen müsse. Ein unnötiger, unzumutbarer oder überhöhter Aufwand dürfe nicht in Ansatz gebracht werden. Das heiße zwar nicht, dass der Vermieter uneingeschränkt verpflichtet sei, die Arbeiten auszuschreiben oder immer die preiswerteste Alternative zu wählen, wenn dem nachvollziehbare Gründe entgegenstünden, etwa eine längere Lebensdauer einer Maßnahme, deren Wartungsfreundlichkeit oder eine jahrelange Zusammenarbeit mit einem dem Vermieter bekannten Handwerker, dessen Leistungen nicht zu beanstanden waren und der bisher angemessene und ortsübliche Preise verlangt habe. Angesichts der dargelegten Umstände hätte der Vermieter vorliegend im Mieterhöhungsverlangen näher darlegen müssen, weshalb die Maßnahme einzig und allein von Unternehmen umgesetzt werde, die mit dem Vermieter personell – und sicher auch wirtschaftlich – eng verbunden seien. Dies betreffe insbesondere Umstände, aus denen die Wirtschaftlichkeit der Ausführung hervorgehe, obwohl auf eine Einholung anderer Angebote am Markt verzichtet wurde. Diesem Erfordernis werde das Mieterhöhungsverlangen nicht gerecht.

Aufzugseinbau

Es liegt keine Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung oder der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne des § 555 b Nr. 4 und 5 BGB vor, wenn der Aufzug angesichts seiner Haltepunkte im Erdgeschoss, zwischen dem 2. und dem 3. OG und zwischen dem 4. OG und dem Dachgeschoss keinen barrierefreien Zugang zur Wohnung des Mieters ermöglicht.

AG Mitte vom 7.12.2017
– 122 C 74/17 –, mitgeteilt
von RAin Carola Handwerk
➔ Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
 Zugang im EG
über mobile Rampe
 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 Müllerstraße

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Terminvereinbarung**
(es kann zu Wartezeiten kommen!)
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr, Samstag von 9 bis 13 Uhr
(samstags jedoch nicht in den Beratungszentren
Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
**Achtung: Am Ostersonntag, den 31. März 2018, sind
Beratungszentren und Geschäftsstelle geschlossen.**
- **Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am
Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Termin.
Servicetelefon: ☎ 030-226 260
Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr
nicht am Ostersonntag, 31. März 2018

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
 Zugang im EG rollstuhlgerecht
 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
 Spichernstraße (U3 und U9)
 Zugang im EG rollstuhlgerecht
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr
nicht am Ostersonntag, 31. März 2018**

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85
 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)
 Frankfurter Allee
 Samariterstraße

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

Achtung: Am Ostersonntag, den 31. März 2018, bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr (nicht am 31.3.2018)

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42 U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Str. 44/ Ecke Lübecker Str.

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38 Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23 Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20 U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40 S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag eines Monats

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorff-

platz, Mierendorffplatz 19;

im März findet kein Treffen statt;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des Monats um 17 Uhr in

der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat um 18 Uhr in der Freizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Wilhelm

Laumann

Kontaktmöglichkeiten: [bm-v-neukoelln@](http://bm-v-neukoelln@freenet.de)

freenet.de und über Thomas Koch, Ge-

schäftsstelle des BMV ☎ 030-226 26-144

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 3. Do

im Monat um 18 Uhr in der Richardstraße 5

(Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch,

Geschäftsstelle des BMV

☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

Viel Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

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



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



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

März 2018

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.3.

- 15.30 Uhr Harald Alexander Korp: Christentum begegnet Islam*
17.30 Uhr Dr. Manfred Nawroth: Die Kaukasuspolitik des Deutschen Reiches und die Kaukasusdeutschen*
19.30 Uhr Prof. Dr. Friedemann Paul, Cand. rer. medic. Hanna Zimmermann: Das Auge – ein Fenster zum Gehirn? Was uns die Netzhaut über neurologische Erkrankungen verrät*

Freitag, 2.3.

- 15.30 Uhr Rainer Reusch: Peter Paul Rubens, der sinnlich erotisch malende Diplomat*
16.30 Uhr Spielfilm: Auguste Rodin
17.30 Uhr Dr. med. Ori Wolff: Narben (ent-)stören?*

19.00 Uhr Spielfilm: Auguste Rodin

19.30 Uhr Prof. Dr. Claus Kiefer: Wie die Zeit in die Welt kommt*, Eintritt frei

Sonntag, 4.3.

- 10.30 Uhr Politisches Café mit Bernt Berger, Dr. Nadine Godehardt: Chinas sanfter Griff nach der Weltmacht
11.00 Uhr Seminar/Workshop: Der „Ich kann nicht singen“-Chor mit Michael Betzner-Brandt
14.00 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Bruno Baumann: Der Wüstengänger – Gobi, Takla Makan, Sahara
17.00 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Bruno Baumann: Tibet – Pilgerwege und Götterberge
17.00 Uhr Das Studio für Historischen Tanz präsentiert: Faltenwurf und Walzerschritt – Mode im Tanz aus drei Jahrhunderten

Montag, 5.3.

- 19.00 Uhr Festveranstaltung: Nichts als die Wahrheit – 130 Jahre Urania und Verleihung der Urania-Medaille 2018

Dienstag, 6.3.

- 15.30 Uhr PhD Ewald Weber: Der Fisch, der lieber eine Alge sein wollte – die vielfältigen Beziehungen zwischen Pflanzen und Tieren*
17.30 Uhr Dr. Ortrud Westheider: Max Beckmann. Welttheater*
19.30 Uhr Prof. Dr. med. Dr. phil. Manfred Spitzer: Einsamkeit – die unerkannte Krankheit*

Mittwoch, 7.3.

- 15.30 Uhr Dietmar Arnold: Dunkle Welten Bunker und Tunnel unter Berlin*
17.30 Uhr Dr. med. Andreas Lüschor: Warum existieren immer noch keine effektiven Therapien der Alzheimerkrankung?*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: True Warriors, OmU

19.30 Uhr Dr. Sven Sebastian: AmoreTime – Die Zeit kann man nicht managen, seine alltäglichen „Zeiträuber“ schon!*

Donnerstag, 8.3.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Naumann: Heldinnen der Bibel*
16.30 Uhr Dokumentarfilm: True Warriors, OmU
17.30 Uhr Prof. Dr. med. Hans Scherübel: Alkohol und Krebs – Vom Genuss zur Gefahr*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: True Warriors, OmU
19.00 Uhr Urania außer Haus mit Dr. Heike Winter: Bezahlen 2020 – digital, instant und global, Eintritt frei
19.30 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Richard Löwenherz: Bikerafting in Sibirien – mit Fahrrad und Schlauchboot durch den Sajan und Altai

Freitag, 9.3.

- 15.30 Uhr Dr. Gaby Huch: Berlin, Stadt der genialen Erfindungen*
17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Was wir heute noch von Sebastian Kneipp und anderen „alten HeilerInnen“ lernen können*
19.30 Uhr Prof. Dr. Dietrich Henckel: Der Rhythmus der Stadt*, Eintritt frei

Samstag, 10.3.

- 9-18 Uhr RoboCup Junior, Eintritt frei
16.00 Uhr Kindertanz: Die Ballettschule am Staatsballett präsentiert: Welcome to the town – Tanz und Musik aus der goldenen Musical-Ära

Sonntag, 11.3.

- 9-16 Uhr RoboCup Junior, Eintritt frei
16.00 Uhr Kindertanz: Die Ballettschule am Staatsballett präsentiert: Welcome to the town – Tanz und Musik aus der goldenen Musical-Ära

Montag, 12.3.

- 15.30 Uhr Charlotte Karlinder: Gesund ist das neue „sexy“*
17.30 Uhr Reinaldo Albeiro Rodas-Torres: Globalisierung gerecht gestalten in Südostasien – Probleme und Perspektiven*
19.30 Uhr Senatorin für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Regine Günther im Gespräch, Eintritt frei
20.00 Uhr Vortragswettbewerb: Einstein-Slam, Eintritt frei

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

Dienstag, 13.3.

- 9.30 Uhr Mathematik (nicht nur) für Schüler: MathInside – Mathematik ist überall
15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Jägerstraße – vom kurfürstlichen Halali zum gepflegten O là là*
17.30 Uhr Mario Naujoks: Emilia Romagna*
17.30 Uhr Prof. Dr. Carola Richter, Prof. Dr. Jörg Gertel: Zwischen Ungewissheit und Zuversicht – Jugend im Nahen Osten und Nordafrika*
19.30 Uhr Dr. Michael Blume: Islam in der Krise – Eine Weltreligion zwischen Radikalisierung und stillem Rückzug*

Mittwoch, 14.3.

- 15.30 Uhr Dr. Bettina Gößling: Berliner Musikgeschichte*
17.30 Uhr Jörg Blech: Das geheimnisvolle Leben auf dem Menschen*
18.00 Uhr Deutsche Arbeitsgemeinschaft Statistik – DAGStat: Mietspiegel und Mietprelsbremse – Darf Statistik Politik machen?
19.30 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Peter Gebhard: Das große Bulli-Abenteuer – Von Istanbul ans Nordkap
20.00 Uhr Prof. Dr. Dr. Frank Schweitzer: Kollektive Dynamik in Sozialen Systemen – Netzwerke, Emotionen und Big Data*, Eintritt frei

Donnerstag, 15.3.

- 19.30 Uhr Prof. Dr. Dirk Messner: Erdsystemwandel oder nachhaltige Entwicklung im 21. Jahrhundert?*

Freitag, 16.3.

- 9-17 Uhr 11. Job- und Karrieremesse der Gesundheitswirtschaft Berlin-Brandenburg: Gesundheit als Beruf, Eintritt frei

Samstag, 17.3.

- 10-15 Uhr 11. Job- und Karrieremesse der Gesundheitswirtschaft Berlin-Brandenburg: Gesundheit als Beruf, Eintritt frei

Sonntag, 18.3.

- 15.00 Uhr Andreas Peer Kähler und das Kammerorchester Unter den Linden: Viva Vivaldi! Die Vier Jahreszeiten

Dienstag, 20.3.

- 17.30 Uhr Urania außer Haus mit Prof. Dr. Michael Naumann: „Klang der Utopie“ – die Barenboim-Said Akademie*

Montag, 26.3.

- 16.00 Uhr Dokumentarfilm: Frau S. will sterben – Filmdokumentation über ihren vom Sohn begleiteten Suizid, Eintritt frei
16.30 Uhr Dokumentarfilm: Oper – L'Opera de Paris, OmU
17-19 Uhr Hartmut Klähn: Künstliche Ernährung aus ärztlicher Sicht – Wohl, Wille oder Wehe? und Themengespräch: Vom Leid, sterben zu wollen*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Oper – L'Opera de Paris, OmU
19.30 Uhr Prof. Dr. Ugo Bardi: Der Seneca-Effekt – Warum Systeme kollabieren, und wie wir damit umgehen können*

Dienstag, 27.3.

- 15.30 Uhr Prof. em. Dr. Gerhard Dohrn-van Rossum: Uherschlag und moderne Zeitorganisation*, Eintritt frei
16.30 Uhr Dokumentarfilm: Oper – L'Opera de Paris, OmU
17.30 Uhr Dr. Matthias Robert: Liegt es am Essen? Ein Streifzug durch die Nahrungsmittelunverträglichkeiten*
17.30 Uhr Dr. Mehmet Gürcan Daimagüler: Der NSU-Prozess*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Oper – L'Opera de Paris, OmU
19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Es tut so weh – Verluste verarbeiten und versöhnlich mit ihnen leben*

Mittwoch, 28.3.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Das Osterfest zwischen Bibel und Kalender*
16.30 Uhr Dokumentarfilm: Oper – L'Opera de Paris, OmU
17.30 Uhr Dr. Almut Mey: Apulien und Basilikata*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: Oper – L'Opera de Paris, OmU
19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Public Art in Berlin – die Stadt als Open-air-Museum*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,50/9,50 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2018 und Personalausweises: 7,00/8,00 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €