



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

April
4/2012

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

**STROMTARIFRECHNER
IM INTERNET**

**Preisvergleich
mit Tücken**

**WENN ZWEI
ZUSAMMEN-
ZIEHEN ...**

**Vorsorgen statt
nachtreten**

**BELEGUNGS-
BINDUNGEN**

**Wohnungen jetzt
wieder über WBS**

Des Guten zu viel ?

Expertenstreit um die Wärmedämmung

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

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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

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

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

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

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

Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

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

Polsterei Böker
Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
des MieterMagazin gehören wollen,
dann registrieren Sie sich bitte unter
<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

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

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2011/2012



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Simon-Dach-Straße 30: Rauswurf mit Ansage	6
Der Literartipp: Zeige mir, wie du wohnst	6
Der Mietrechtstipp:	
Betriebskostenabrechnung: Widerspruch begründen	6
Mietenpolitische Initiativen:	
Dialog mit Schlagseite	7
Fernsehen: Ab Mai nur noch digital	7
Calvinstraße 21: Etappensieg für Mieter	8
Müllverwertung:	
Gebremste Vorfahrt für die kommunalen Anbieter	8
Berliner Immobilienmarkt:	
Kleine Fische statt gieriger Haie?	9
Deutsche Realitäten: Salopp	9
BGH zu Ferienwohnungen: Mietminderung berechtigt	10
Der Webtipp: Weltkulturerbe im Steckbrief	10
Der Mietrechtstipp: Einfach zahlen genügt nicht	10
Sozialwohnungen:	
Kostenmieten nun auch am Stadtrand	11
Wohnkostenübernahme:	
Die Miete vom Mund absparen	11
Untersuchung des Pestel-Instituts:	
„Deutschland hat eine neue Wohnungsnot“	12
Strom, Fernwärme, Gas:	
Energietisch fordert Rekommunalisierung	12
Verkehrslärm: Viel Aufwand mit wenig Erfolg	13

TITEL

Expertenstreit um die Wärmedämmung:	
Des Guten zu viel?	14

HINTERGRUND

Belegungsbindungen:	
Berechtigungsschein wird wieder Pflicht	19
Wohnungsmarktberichte von IBB und GSW:	
Alarmstufe 1	20
Hundehaufen: Berlin kriegt's nicht hin	22
Strom-Tarifrechner im Internet:	
Preisvergleich mit Tücken	23
Ungeziefer in der Wohnung: Kammerjagd	24
Wenn zwei Zusammenziehen: Vorsorgen statt nachtreten	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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

Der Klimaschutz und die Verteuerung der fossilen Energieträger haben der Wärmedämmung von Gebäuden einen enormen Schub verschafft. Doch manche Experten kritisieren die Entwicklung. Geschieht da etwa

14

Des Guten zu viel?



Viele Neuberliner sorgen für eine große Nachfrage und die Nachfrage sorgt für einen Preisgalopp auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt. Zwei neue Untersuchungen belegen:

Es herrscht **Alarmstufe 1**



20

Man redet nicht gern darüber, vor allem nicht, wenn man sie in der Wohnung hat: Wanzen, Schaben, Motten, Mäuse und andere Krabbler und Kleintiere. Das MieterMagazin war auf **Kammerjagd**

24



Abbildungen: Christian Muhrbeck, Holger Mombrei, Sabine Münch

Betr.: MieterMagazin 3/2012, Seite 21, Jens Sethmann: „Städtische Wohnungsunternehmen – An die Kette gelegt“

Berichtigung

In dem Beitrag wird unter anderem über eine aus Mietersicht begrüßenswerte Übereinkunft zwischen Bezirksamt und örtlicher Wohnungsbaugesellschaft (WBG) berichtet. Bei dieser WBG handelt es sich um die Gewobag – und nicht, wie fälschlicherweise an einer Stelle berichtet, um die Gesobau.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2011, Seite 26, Kristina Simons: „EnEV 2009 – Oben ohne ist nicht mehr“

Giebel oder Boden?

Mit Interesse habe ich den Artikel gelesen. Danach ist bei mir aber Verwirrung aufgekommen. Die Abbildung zeigt die Innenseite eines Giebeldaches, die gerade gedämmt wird. Im Artikel heißt es aber: die oberste Geschossdecke. Das würde ich so verstehen, dass der Fußboden des Dachbodens gedämmt werden soll. Bitte klären Sie meine Verwirrung.

M. Tetzner per E-Mail

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist es erlaubt, entweder den Fußboden des Dachbodens oder die Dachschrägen zu dämmen.

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: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Holger Klemm, Elke Koeppling, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** cat nap, empirica, Paul Glaser, Holger Mombrei, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Christina Paetsch, P. Stumpf, Percy A. Vogel · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/225 00, Fax 03 33 97/223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner 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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2012, Seite 12, Jens Sethmann: „Wohnungsbau – Preisgünstige Neubauten?“

Neubau senkt die Konkurrenz

Es stimmt, dass Neubau ziemlich teuer ist, wobei Ihr Rechenbeispiel bei Ausnutzung aller denkbaren Förderinstrumente zur Begrenzung auf 10 Euro pro Quadratmeter warm den aktuellen Mietspiegeldaten entspricht und die 11,50 bis 12,30 Euro pro Quadratmeter nicht die Warm-, sondern die Kaltmiete bei aktuellen Neubau-Neuvermietungen in meiner Nachbarschaft – mittlere Wohnlage in der Innenstadt – darstellen. Aber neben anderen notwendigen Instrumenten zur Mietpreisdämpfung ist bei dem Nachfrageüberhang durch den anhaltenden Zuzug nach Berlin die Schaffung zusätzlichen Wohnraums unumgänglich.

Natürlich kann sich nur die gehobene Mittelschicht Neubauwohnungen leisten, aber die einkommensschwachen Haushalte profitieren davon immerhin mittelbar: Die Wohlhabenderen treten dann nämlich weniger stark in Konkurrenz zu ihnen auf dem Markt der preisgünstigeren Bestandsimmobilien, was den Preisauftrieb in diesem Segment zumindest dämpfen sollte.

Dabei ist es für den angestrebten Entlastungseffekt sogar unerheblich, ob der verstärkte Neubau Miet- oder Eigentumswohnungen hervorbringt: Ein selbst nutzender Wohnungseigentümer tritt nicht in Konkurrenz zu Mietwohnungssuchenden, ein vermietender Wohnungseigentümer schafft ebenso Wohnraum wie eine Wohnungsbaugesellschaft/-genossenschaft.

S. Gerhold per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2011, Seite 22, Kristina Simons: „Stromsparen – Energiewende einmal ganz privat“

Das Netz ist grüner als der Akku

Ich freue mich sehr, dass Sie sich so eingänglich mit dem Thema beschäftigen. Jedoch sind die gegebenen Ratschläge mit Vorsicht zu genießen.

Der Akku ist definitiv nicht dem Netzstecker vorzuziehen. Häufiges Be- und Entladen, besonders die ganze Kapazität, lässt ihn altern. So muss früher Ersatz gekauft werden und dass ist nicht billig, geschweige denn grün. Ich vermute, Sie wollten auf die Stromsparfunktionen hinaus, die automatisch im Akku-Betrieb aktiviert werden. Diese lassen sich jedoch auch im Netzbetrieb mit wenigen Klicks aktivieren. Zudem ist der Geräuschpegel kein wirklicher Indikator für den Stromverbrauch, die abgegebene Wärme hingegen schon. Wenn sich zum Beispiel mit ihrem Computer ein Zimmer heizen lässt, ist er definitiv nicht umweltfreundlich.

S. Lehninger per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2011, S. 6, Birgit Leiß: „Hartz-IV-Umzugsstatistik – Treck der Arbeitslosen an den Stadtrand“

Raue Zeiten

Die Überschrift erinnert fatal an die Vorgehensweise der Berliner Polizei, die in den 80er Jahren „auffällige“ Obdachlose von Vorzeigeorten zum Beispiel in Kudamm-Nähe entfernte und sie möglichst weit am Stadtrand Berlins aussetzte. Die Optik für Touristen war wieder in Ordnung, das Problem scheinbar gelöst. Die breite öffentliche Kritik an dieser menschenverachtenden Vorgehensweise hat damals glücklicherweise schnell dazu beigetragen, diese Praxis zu beenden.

Heute werden wieder Menschen aus ihrem angestammten sozialen Umfeld vertrieben. Hartz IV macht aus ihnen eine Verschiebemasse, die nicht mehr in „bevorzugte“ Wohngegenden passt. Es gibt allerdings einen Unterschied zu den damals vertriebenen Obdachlosen: Diese konnten einfach mit einer Fahrkarte der BVG (oder auch ohne) in ihr soziales Milieu zurückkehren – für die heute „umgesetzten“ Menschen ist der soziale Abschied hingegen endgültig. Die Zeiten sind rauer geworden!

Otto Eigen,
BMV-Bezirksgruppe
Charlottenburg-Wilmersdorf

BMV-Bezirksmitglieder- versammlungen 2012

Marzahn-Hellersdorf:

Mittwoch, 18. April 2012, 18 Uhr
Kieztreff Marzahner Promenade 38
Tram M6, 16; Bus 191, 192, 195
(Marzahner Promenade)

Neukölln:

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

Die jeweilige Tagesordnung entnehmen Sie bitte der Märzausgabe des MieterMagazin.

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

MieterMagazin online lesen

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 16. April und 21. Mai 2012.

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

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

Bitte beachten!

Die Hauptgeschäftsstelle ist umgezogen

Neue Adresse:

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

Die Telefoneinwahl ist unverändert: ☎ 226 26-0.
Auch alle bestehenden E-Mail-Adressen und Faxnummern stehen weiterhin unverändert zur Verfügung.



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



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.

Der Einsender dieses Fotos ist Thomas Wienands.

SIMON-DACH-STRASSE 30

Rauswurf mit Ansage

Es ist eine altbekannte Geschichte. Da soll ein heruntergekommener Altbau im Szenekiez zu einem „exklusiven Wohnensemble“ hergerichtet werden, mit einem gärtnerisch gestalteten Innenhof, Glasfahrstuhl und einem umweltschonenden Energiesparkonzept. Nicht für die Mieter wird es so schön gemacht – sie stören hier nur –, sondern für die Käufer der „trendigen Eigentumswohnungen“.

Nur noch fünf Mietparteien wohnen in der Simon-Dach-Straße 30, einem der letzten unsanierten Altbauten in dieser Friedrichshainer Straße. Der Rest ist ausgezogen – gegen Prämien, die sich auf bis zu 5000 Euro belaufen. Im Mai 2011 erhielten die Mieter die erste Modernisierungsankündigung. Sie enthielt noch diverse Fehler, beispielsweise sind die vorgesehenen Schallschutzfenster nicht zulässig, weil das Haus im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz liegt. Doch es sind nicht so sehr die Mietsteigerungen, die die Bewohner verschrecken. Einige wären durchaus bereit, für eine entsprechend ausgestattete Wohnung mehr zu zahlen. Allerdings: „Man hat uns von Anfang an klar gemacht, dass man uns hier raus haben will“, berichten zwei der noch verbliebenen Mieter.

Auf der Internet-Seite zur „Simon 30“ werden die freien Wohnungen zu Kaufpreisen von 2500 bis 3350 Euro pro Quadratmeter angeboten. Der Eigentümer, die Projektgesell-



Foto: Christian Muhrbeck

schaft „TKKH GmbH“ betont immer wieder, dass ein Verbleiben während der zweijährigen Bauzeit unmöglich sei. Neben der Modernisierung von Vorderhaus und Seitenflügel ist auch ein fünfstöckiger Neubau im Hof geplant. „Wir wurden immer wieder gefragt, ob wir uns das wirklich antun wollen und dass es ganz schlimm werden wird“, erzählt eine Mieterin.

Doch sie kennt ihre Rechte. Wenn die Wohnung unbewohnbar werden sollte, hat sie Aufwendungsersatz beziehungsweise Schadensersatzansprüche. Zudem gilt nach Umwandlung eine siebenjährige Kündigungsfrist.

Mittlerweile hat sich die Situation im Haus durch einen massiven Wasserschaden zugespitzt. Vom bereits leergezogenen vierten Stock, wo die Bauarbeiter zwei Tage zuvor die Heizkörper abgefräst hatten, lief das Wasser an einem kalten Februartag bis ins unterste Stockwerk. Die herbeigerufene Feuerwehr stellte fest, dass der Haupthahn nicht abgedreht war. In den betroffenen Wohnungen sind seitdem die Decken völlig durchgefuehrt. Auch wenn man keine Absicht unterstellen wolle, sei der Wasserschaden zumindest billigend in Kauf genommen worden, meinen die Mieter.

Die TKKH wollte gegenüber dem MieterMagazin keine Stellungnahme abgeben. Kurz vor Redaktionsschluss wurde den Mietern von dem Unternehmen mitgeteilt, dass eine komplette Entfernung der durchnässten Decken erforderlich sei. Um Ausweichquartiere sollen sich die Mieter offenbar selber kümmern – oder besser doch gleich ausziehen. *Birgit Leiß*

Wasserschäden ► vom vierten Stock bis zum Erdgeschoss: Wohnung in der Simon-Dach-Straße 30

DER LITERATURTIPP

Zeige mir, wie du wohnst ...

Das Internetportal „Freunde von Freunden“ wurde 2009 gegründet und veröffentlicht seitdem Interviews mit Berliner Kreativen – mit Designern, Fotografen, Galeristen, DJs, Architekten, Ladeninhabern, Unternehmern. Hochwertige Fotos dokumentieren ihre Wohnungen, die meist zugleich Arbeits- und Lebensräume sind, in einer spannenden Mischung aus Ästhetik und Intimität – weit jenseits aller „Schöner Wohnen“-Klischees. Zeige mir, wie du wohnst, und ich sage dir, wer du bist – die Fotos verraten mehr über die Bewohner als ausführliche Texte. Der opulente Bildband gibt auch einen detaillierten Einblick in aktuelle Wohn- und Einrichtungstrends und zahlreiche Anregungen für den Betrachter und Leser, seine eigene Wohnung mit originellen Ideen aufzuwerten. *rb*



■ *Freunde von Freunden – BERLIN, Berlin: Distanz Verlag 2011, 336 Seiten, 39,90 Euro*



DER MIETRECHTSTIPP

Betriebskostenabrechnung: Widerspruch begründen

Ein lediglich pauschaler Widerspruch gegen die Betriebs- und Heizkostenabrechnung hilft dem Mieter nicht, auch nicht der Hinweis, dass die abgerechneten Kosten zum Beispiel im Verhältnis zum Nachbarn oder zur Vorjahresabrechnung zu hoch wären. Ein wirklicher Widerspruch erfordert detaillierte und rechtlich begründete Einwendungen, zur Anerkennung vor Gericht außerdem die Einsichtnahme in die Originalbelege bei der Hausverwaltung. *mr*

MIETENPOLITISCHE INITIATIVEN

Dialog mit Schlagseite

Unter dem Titel „Mietenwahnsinn ohne Ende?“ luden mehrere Mieterinitiativen zur Diskussion ins Abgeordnetenhaus. Der mietenpolitische Dialog geriet sehr einseitig, denn die Koalitionsparteien SPD und CDU glänzten durch Abwesenheit. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) schickte immerhin seinen Staatssekretär.

„Keine Tricks mehr“, forderte ein Bündnis von Mieterinitiativen, die im November die Koalitionsverhandlungen von SPD und CDU besuchten. Die Unterhändler nahmen das von den Mietergruppen ausgearbeitete Dossier mit vielen Fallbeispielen und konkreten Forderungen dankend entgegen, zu einer Aussprache darüber kam es damals jedoch nicht. Das wollte die „Dossier-Gruppe“ Ende Februar nachholen und lud Politiker, Experten und Mieter zu einer Diskussion ins Abgeordnetenhaus ein. Vor rund 200 Besuchern im überfüllten Saal stellten die Initiativen ihr jeweiliges Anliegen teil-

weise mit Videounterstützung vor: Am Neuköllner Weichselplatz wehren sich Mieter gegen eine über- teuerte energetische Sanierung, in der Schöneberger Barbarossastraße soll ein Haus mit günstigen Wohnungen abgerissen werden, in Kreuz- berg lässt das Wohnungsunter- nehmen GSW Häuser verkommen, die sie einst vom Bezirk geschenkt be- kommen hatte, und am Kottbus- ser Tor müssen Sozialmieter sich mit wiederholten Mieterhöhungen aus- einandersetzen.

Experten wie Mietervereinsgeschäfts- führer Reiner Wild und Oppositions- politiker unterstützten die Forderun- gen der Initiativen, doch der eigentli- che Adressat, der für die Wohnungs- politik zuständige Stadtentwicklungs- senator Müller, blieb der Veranstal- tung fern. Staatssekretär Ephraim Gothe stellte sich als einziger Senats- vertreter der Diskussion, zeigte sich aber zum Teil erschreckend uninfor- miert und schlecht vorbereitet. Das seit Jahren virulente Problem der So- zialwohnungen ohne Anschlussför-

Foto: Christina Paetsch



derung, für die Mieten von 13 Euro pro Quadratmeter und mehr gefor- dert werden, schien Gothe offen- sichtlich nur oberflächlich zu kennen. Auch auf die Frage der Kampagne gegen Zwangsumzüge „Wo bleibt die neue AV Wohnen?“ gab es von Gothe keine Antwort. Als er dann versuchte, den Umgang der Jobcen- ter-Mitarbeiter gegenüber Hartz- IV-Betroffenen schönzureden, ent- lud sich der Unmut in einer fast tu- multartigen Szene.

Für die Mieter ist die Erkenntnis des Abends, dass man nur weiterkommt, wenn man sich zusammenschließt. Auch Ephraim Gothe dürfte erkannt haben, dass das Wohnen für die Ber- liner eine existenzielle Frage ist.

Jens Sethmann

Viele Fragen, wenige Antworten: Diskussionsver- anstaltung von Kiezinitiativen im Abgeordnetenhaus

FERNSEHEN

Ab Mai nur noch digital

Lohnt es sich ▶ überhaupt, das alte TV-Gerät digital aufzurüsten?

Nur noch bis 30. April 2012 können Fernsehprogramme über Satellit analog empfangen werden. Danach werden sie ausschließlich digital ausgestrahlt.

Haushalte, die ihre Fernsehprogram- me noch analog mit einer eigenen oder gemeinschaftlichen Satelliten- schüssel empfangen, können ihre Antennen mit einem Universal-Emp- fangsknopf (Low Noise Block Con- verter: LNB) problemlos auf digita- len Empfang umrüsten. LNBs sind im Fachhandel ab 7,95 Euro erhältlich. Ist die Gemeinschaftssatellitenanten- ne Eigentum des Vermieters, muss dieser auch für die Umrüstung sor- gen. Als Instandsetzungsmaßnahme sind die Kosten nicht auf die Mieter umlagefähig.

Foto: Christian Muhrbeck



Ist das Fernsehgerät selbst nicht di- gital-tauglich, ist für jedes Gerät ein Konverter (Digital-Receiver) erfor- derlich, Preis: ab etwa 25 Euro. Be- vor man sein altes Fernsehgerät je-

doch nachrüstet, sollte man prüfen, ob sich die Investition noch lohnt oder ob es sinnvoller ist, ein neues Gerät zu kaufen.

Manche Kabelnetzbetreiber lassen Laufbänder oder Texttafeln mit Hin- weisen zur Abschaltung des analo- gen Satellitenfernsehens einblenden. Aus technischen Gründen können diese auch bei Kabelkunden erschei- nen – keine Sorge: sie sind in der Regel nicht betroffen.

Nach wie vor teilen die Fernsehsen- der auf der Teletext-Seite 198 mit, ob Handlungsbedarf besteht. Unter www.ard-digital.de ist auch ein Test im Internet möglich. Erscheint der Hinweis „Bitte stellen Sie auf digita- len Empfang um“, sollte gehandelt werden, denn der 30. April steht vor der Tür.

Rainer Bratfisch

■ Ausführlich be- richtete das Mieter- Magazin in seiner Ausgabe 6/2011, Seite 21: „Analog- Empfänger müssen nachrüsten“.

CALVINSTRASSE 21

Etappensieg für Mieter

Die Mietminderungen, die sechs Mietparteien der Calvinstraße 21 vorgenommen haben, sind rechtmäßig. So entschied im Februar das Amtsgericht Tiergarten. Die Mieter haben damit einen ersten Etappensieg im Kampf gegen die Luxussanierung ihres Hauses gewonnen.

Seit Jahren wohnen die Mieter der Calvinstraße 21 in Moabit auf einer Baustelle. Der Eigentümer, die Terrial GmbH, hat auf dem benachbarten Eckgrundstück einen Luxusneubau hochgezogen sowie das Nachbarhaus Calvinstraße 20 aufwendig saniert und um zwei Etagen aufgestockt. Baulärm, Dreck, Gerüste vor den Fenstern und ein provisorischer Hauseingang gehören bis heute zum Alltag der Mieter. Einer Mieterin wurden gar die Fenster der Küche und des Badezimmers skrupellos zugemauert (Das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 1+2/2012, Seite 10, Jens Sethmann: „Terrial-Luxussanierung: Mauer vorm Kopf“).

Foto: Sabine Münch



Die sechs Mietparteien haben darum ihre Mietzahlungen um bis zu 20 Prozent gekürzt. Der Eigentümer wollte das nicht hinnehmen und kündigte den Mietern wegen der angeblich ausstehenden Mietzahlungen. Das Amtsgericht entschied nun, dass die Mietminderungen gerechtfertigt sind. Damit sind die Chancen der Räumungsklagen, über die das Gericht im April entscheidet, auf null gesunken.

Als nächster Schritt muss die Eigentümerklage auf Duldung der geplanten Modernisierung abgewehrt werden. Die Terrial will im Haus Calvinstraße 21 den gleichen luxuriösen Standard schaffen wie im Nachbargebäude und hat den Mietern enorme Mieterhöhungen um fast fünf Euro pro Quadratmeter angekündigt. Mieteranwalt Christoph Müller, der die Mietervereinsmitglieder vertritt, will nun seinerseits in die Offensive gehen: „Wir werden eine Klageerweiterung auf Wiederherstellung der Fenster einreichen.“

Eine schlechte Figur macht in dem Konflikt das Bezirksamt Mitte, das den offensichtlich rechtswidrigen Zustand einfach hinnimmt. Bäder und Küchen ohne natürliche Belichtung und ohne Entlüftungsmöglichkeit sind ein klarer Verstoß gegen die Bauordnung. Baustadtrat Carsten Spallek ließ eine Anfrage des MieterMagazin unbeantwortet.

Jens Sethmann

◀ Der Eigentümer wird mit seinen Räumungsklagen nicht durchkommen

MÜLLVERWERTUNG

Gebremste Vorfahrt für die kommunalen Anbieter

Die gelbe Tonne wird bis 2015 bundesweit durch eine sogenannte Wertstofftonne ersetzt

Das kürzlich verabschiedete neue Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt ab 1. Juni 2012. Ein Kernpunkt: Spätestens im Jahr 2015 soll jedem Haushalt eine sogenannte Wertstofftonne zugänglich sein.

Bis zum Jahr 2020 sollen 65 Prozent aller Abfälle recycelt werden. Diesem Ziel dient auch das neue Gesetz. Hauptdiskussionspunkt war bis zuletzt die Gestaltung des Wettbewerbs zwischen privaten und kommunalen Entsorgern. Private Entsorger kommen künftig nur dann zum Zug, wenn sie „wesentlich leistungsfähiger“ sind als die öffentlich-rechtlichen Anbieter. Der Kompromiss soll einen fairen Ausgleich zwischen privatem Wettbewerb und öffentlicher Daseinsvorsorge schaffen und verhindern, dass sich private Recyclingunternehmen die Rosinen aus dem immer lukrativer werdenden Geschäft mit den Abfällen picken. Mit dem neuen Gesetz wird zudem die EU-Abfallrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Die Wertstofftonne wird spätestens 2015

die gelbe Tonne ersetzen. Neben den Verpackungen mit Grünem Punkt werden in diesen Tonnen dann auch „stoffgleiche Nichtverpackungen“ wie Plastikspielzeuge und Haushaltsgegenstände aus Metall und Ähnliches gesammelt.

Die privaten Entsorger protestieren bei der Europäischen Kommission gegen das neue Gesetz. Auch Andreas Mundt vom Bundeskartellamt warnt vor einem „Monopolrecht der Kommunen“. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten soll das Gesetz evaluiert werden. Für den Mieter ist die Müllentsorgung in kommunaler Hand und damit auch die neue Wertstofftonne gebührenpflichtig – auch wenn der kommunale Entsorger mit den Wertstoffen Geld verdient.

Rainer Bratfisch



Foto: Christian Muhrbeck

Kleine Fische statt gieriger Haie?

„Wohnungen taugen nicht als Geldanlage“ – unter dieser Überschrift warnte die Financial Times Deutschland Anfang Februar davor, in Immobilien zu investieren. Das „Beton-gold“ sei ein Mythos. Der Focus empfahl Mitte Januar dagegen den Immobilienerwerb. Stellt sich die Frage: Welcher Auffassung folgt der Markt?

Unter Anlegern im In- und Ausland gilt der Immobilienmarkt in der Hauptstadt als lukrativ. Eine neue Eigentumswohnung in Kreuzberg für 2000 bis 4000 Euro pro Quadratmeter gilt als preiswert, wird doch in München in einer mittleren bis guten Wohnlage das Doppelte verlangt.

Die Verkaufszahlen auf dem Berliner Grundstücksmarkt jedenfalls galoppieren. Um 27 Prozent stieg der Um-

„Immobilienkauf in Berlin ist im Trend, die Anfragen kommen aus allen Schichten und aus dem gesamten Querschnitt der Bevölkerung“, beschreibt Dirk Wohltorf, Berliner Regionsvorsitzender des Immobilienverbands Deutschland (IVD), seine Erfahrung. Griechen oder Italiener, die hier im großen Stil investieren würden, wie manche Stimmen behaupten, kenne er nicht. Eher typisch sei „die junge Familie zwischen 30 und 40 Jahren, die eine selbstgenutzte Immobilie als sinnvolle Altersvorsorge betrachtet.“

Der Kauf großer Immobilienpakete, der in der Vergangenheit von ausländischen Investmentfonds mit hohen Renditeerwartungen betrieben wurde, ist nach übereinstimmender Auskunft rückläufig.

Michael Kiefer leitet die Abteilung Immobilienbewertung und -markt-

Verunsicherte Sparer suchen zunehmend am Wohnungseigentumsmarkt eine sichere Anlage



Foto: Christian Muhrbeck

satz bei Immobilienwerten – von 8,5 Milliarden 2010 auf 10,8 Milliarden Euro im vergangenen Jahr. Als Grund dieses Anstiegs nennt der beim Senat angesiedelte „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ (GAA) die Suche nach einer sicheren Kapitalanlage. Besonderer Beliebtheit erfreut sich das klassische Gründerzeit-Mietshaus. Hier stiegen die Verkäufe um 25 Prozent an. Auch der Kauf von Eigentumswohnungen (Umsatz 2011: 2,8 Milliarden Euro) hat in Berlin um 5 Prozent zugenommen. Neben Anlegern finden sich in diesem Segment auch viele Eigen-nutzer.

forschung bei „Immobilienscout24“. In zehn Jahren rechnet er in Berlin mit Wohnungspreisen wie in Hamburg oder München. Nach seiner Ansicht sind nicht die berühmten „Heuschrecken“ die Preistreiber, sondern „der gehobene Privatkunde“: kleine und mittlere Anleger sowie viele Eigennutzer.

Trendviertel sind nach Angaben des Handelsblatts die beiden gewachsenen Zentren Charlottenburg und Mitte. Diese Gegenden gelten als dauerhaft lukrativ und sind daher auch die bevorzugten Schauplätze des Berliner Eigentumsmarktes.
Holger Klemm

Salopp

Mietrechtsanwalt Müller** aus Berlin stritt mit der Hausverwaltung Meier* aus Magdeburg über eine Heizkostenabrechnung. Müller forderte Erläuterungen zu einzelnen Abrechnungsposten, zum Beispiel, „ob der Fahrstuhl mit Betriebsstrom gespeist wird“. Meiers Antwort: „Ohne unhöflich zu sein: Was meinen Sie? Einen manuellen Aufzug gibt es nicht ...“ So weit, so gut. Doch dann schob der Hausverwalter in seinem Schreiben noch den Satz hinterher: „Und einen Neger haben wir auch nicht.“

Müller, nicht nur bekannt für Engagement, wo Mietern Unrecht droht, sondern auch ein aufrechter Streiter, wenn er Ressentiments und Diskriminierung am Werke sieht, war klar: Diese sprachliche Entgleisung wird er Meier nicht durchgehen lassen.

Bei seiner Grundlagenrecherche dann die erstaunliche Erkenntnis, dass ein Oberlandesgericht der obersten Instanz deutscher Sprachpflege, dem „Duden“, voraus ist. In dem Rechtsschreibewerk heißt es unter „Neger“ erklärend: „1. Person von (sehr) dunkler Hautfarbe.“ Und unter Punkt 4.a.: „(salopp:) jemand, der für bestimmte Dienste von anderen ausgenutzt wird.“ Aha. Salopp. Weiter nix?

Aber ja doch. Das Oberlandesgericht Köln hatte im Rahmen eines zu verhandelnden Diskriminierungsvorwurfs das Wort „Neger“ unter die Lupe zu nehmen. Ergebnis der richterlichen Wortbeschau: Die Bezeichnung einer Person als Neger sei „nach inzwischen gefestigtem allgemeinen Sprachverständnis eindeutig diskriminierend und verletzt den Betroffenen“. Einen Betroffenen gab es im Streitfall Müller/Meier zwar nicht. Dennoch erreichte Müller, dass Meier sich in seinem nächsten Schreiben an das Gericht, vor dem der Betriebskostenstreit mittlerweile angekommen war, „für die Formulierung“ entschuldigte.

Der wackere Müller kann nun für sich in Anspruch nehmen, neben einem Organ der Rechtspflege auch ein solches der Sprachpflege zu sein. Und da ist noch einiges zu tun. Unter Punkt 3 vermerkt der Duden in Sachen Neger: „Fernsehjargon: Tafel, von der ein Schauspieler oder Sänger seinen Text ablesen kann.“

Udo Hildenstab

* Name von der Redaktion nicht geändert

** Name von der Redaktion geändert

Quellen: Urteil des Landgerichts Köln vom 19. Januar 2010 – 24 U 51/09; www.duden.de, Suche: Neger

BGH ZU FERIEWOHNUNGEN

Mietminderung berechtigt

Wenn Mieter durch eine Ferienwohnungsnutzung im Haus regelmäßig gestört werden, haben sie das Recht, die Miete zu mindern. Sie müssen dazu auch nicht jede einzelne Beeinträchtigung protokollieren. Das stellte der Bundesgerichtshof (BGH) klar.

Zur Verhandlung stand ein Fall aus der Wilhelmstraße in Berlin-Mitte. Von den 933 Wohnungen der Anlage werden über 250 als Ferienapartments an Touristen vermietet. Weil die Gäste nachts häufig lautstark feiern, in Treppenhäusern und Fluren Müll hinterlassen und immer wieder mitten in der Nacht wahllos bei den Mietern klingeln, um ins Haus zu kommen, hat ein Mieter die Miete um 20 Prozent gemindert. Der Vermieter kündigte ihm daraufhin wegen des eingetretenen Zahlungsverzuges und reichte eine Räumungsklage ein. Vor dem Amtsgericht Mitte scheiterte die Klage zwar, doch in der Berufung sprach das Landgericht Berlin dem Mieter das Recht ab, die Miete zu mindern, weil er die Beeinträchtigung nicht genau genug dargelegt habe und somit nicht ersichtlich sei, dass die Störungen über das übliche Maß in einem „normalen“ innerstädtischen Mietshaus hinausgehen.

Der BGH kassierte dieses Urteil jedoch in der Revision. Die Vermie-



Foto: Sabine Münch

tung von Wohnungen an Touristen an sich sei zwar noch kein Grund zur Mietminderung, doch die vom Mieter dargestellten Belästigungen gehen nach Auffassung des BGH weit über das übliche Maß hinaus. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist kein minutiöses Protokoll erforderlich. Es genügt grundsätzlich zu beschreiben, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz welche Beeinträchtigungen – etwa Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen –

ungefähr auftreten. Der Fall wurde zur Neuverhandlung an das Landgericht zurückverwiesen, wo über die konkrete Höhe der Minderung entschieden werden muss.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt das Urteil: „Der Bundesgerichtshof hat klargemacht, dass das Recht zur Mietminderung nicht durch die Hintertür eingeschränkt werden darf, zum Beispiel dadurch, dass man von Mietern Mängelbeschreibungen und Nachweise verlangt, die diese in der Praxis gar nicht erfüllen können“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Aus dem BGH-Urteil ergibt sich auch ein Anspruch der Mieter auf Beseitigung der Mängel. Sie können den Vermieter auffordern, dafür zu sorgen, dass die Gäste die Hausordnung einhalten. Die Erfahrung in der Wilhelmstraße zeigt aber, dass dies ein steiniger Weg ist.

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert deshalb die Landesregierung auf, das Ferienwohnungsproblem grundsätzlich zu lösen. „Es wird höchste Zeit, dass Stadtentwicklungssenator Müller eine Verordnung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlässt“, mahnt der BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Damit könnten auch rasch wieder Tausende von Wohnungen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. *Jens Sethmann*

◀ *Lärm und andere Störungen berechtigen zur Mietminderung: Wohnhaus mit Ferienapartments in der Wilhelmstraße 88*

■ *BGH-Urteil vom 29. Februar 2012 – VIII ZR 155/11*

DER WEBTIPP

Weltkulturerbe im Steckbrief

Eine neue Internet-Seite stellt die sechs Siedlungen der Berliner Moderne vor, die 2008 in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden sind. Ein Steckbrief informiert über die Entstehungsgeschichte und die architektonischen Besonderheiten der zwischen 1913 und 1934 erbauten Siedlungen. Betrieben wird die Website von der „Deutsche Wohnen AG“, Eigentümerin der Hufeisensiedlung, der Weißen Stadt sowie Teilen der Siemensstadt. Dass die einstigen Vorzeigeprojekte des Sozialen Wohnungsbaus mittlerweile zum Teil privatisiert werden, bewirbt das börsennotierte Wohnungsunternehmen stolz als zukunftsweisendes Modell. *bl*

■ www.welterbesiedlungen-berlin.de Angeboten werden auch Führungen mit Architekten.



DER MIETRECHTSTIPP

Einfach zahlen genügt nicht

Es genügt nicht, dass ein Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen nach Paragraph § 558 BGB lediglich die verlangte höhere Miete zahlt. Er ist ebenso verpflichtet, die verlangte Zustimmungserklärung gegenüber dem Vermieter abzugeben. Hierfür hat er mindestens zwei Monate Zeit. In dieser Zeit sollte das Mieterhöhungsverlangen rechtlich geprüft und festgestellt werden, ob man ihm grundsätzlich entsprechen muss. *mr*

SOZIALWOHNUNGEN

Kostenmieten nun auch am Stadtrand

Wieder ein Fall extremer Mieterhöhungen in einer Sozialwohnanlage: Über 10 Euro pro Quadratmeter nettokalt sollen Mieter in der Köpenicker Salvador-Allende-Straße ab Mai zahlen. Das bedeutet eine Erhöhung um mehr als 50 Prozent.

Die 180 Wohnungen umfassende Anlage Salvador-Allende-Straße 76 a-u ist 1997 im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden. Nach 15 Jahren ist jetzt die Grundförderung ausgelaufen. Weil das Land Berlin grundsätzlich keine über diesen Zeitraum hinausgehende Anschlussförderung mehr zahlt, kann der Vermieter hier die Miete auf einen Schlag auf die sogenannte Kostenmiete anheben.

Solche Mieten kann kein Sozialmieter tragen. Das im letzten Jahr vom Senat beschlossene Wohnraumgesetz bietet den betroffenen Bewohnern auch keine ernsthafte Hilfe. Sie erhalten maximal für fünf Jahre einen anteiligen Mietausgleich. Spätestens dann muss die verlangte Miete voll vom Mieter gezahlt werden. Früher oder später werden die meisten ausziehen müssen. Dafür hält der Senat eine Umzugskostenbeihilfe als Trostpflaster bereit. In gefragten Innenstadtlagen haben Eigentümer schon mehrfach eine Anhebung auf die Kostenmiete dazu genutzt, um so die Sozialmieter loszuwerden, um die Wohnungen zu sanieren und teuer an Erwerber zu veräußern. Mit der Salvador-Al-



Foto: Christian Muhrbeck

lende-Straße trifft es nun auch eine Wohnanlage in einem Außenbezirk. Das ist von Nahem betrachtet nicht überraschend: Direkt an der Müggelspree und in der Nähe der Köpenicker Altstadt gelegen, lässt sich das Karree aus Eigentümersicht lukrativ verwerten.

Jens Sethmann

*Grundförderung
abgelaufen,
50 Prozent mehr
Miete ab Mai:
Wohnanlage in der
Köpenicker Salva-
dor-Allende-Straße*

WOHNKOSTENÜBERNAHME

Die Miete vom Mund absparen

Drei von den Grünen gestellte Sozialstadträte fordern gemeinsam vom Senat eine schnelle Neuregelung der „Ausführungsvorschriften (AV) Wohnen“, mit der die Wohnkostenübernahme von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern festgelegt wird. Unterstützt werden sie dabei vom Berliner Arbeitslosenzentrum (BALZ) und vom Berliner Mieterverein (BMV).

Sibyll Klotz, Sozialstadträtin von Tempelhof-Schöneberg, sowie ihre Amtskollegen Stephan von Dassel aus Mitte und Bernd Szczepanski aus Neukölln beobachten mit Sorge, dass immer mehr Arbeitslosengeld-II- und Sozialhilfebezieher mit den vom Jobcenter zugestandenen Kosten der Unterkunft ihre Miete nicht mehr zahlen können. Bei jeder dritten Bedarfsgemeinschaft liegen die Wohnkosten über den Richtwerten der AV Wohnen.

Seit 2005 sind die vom Jobcenter übernommenen Warmmieten – mit Ausnahme einer kleinen Anpassung bei Einpersonenhaushalten – nicht

mehr erhöht worden. In diesem Zeitraum sind die Mieten laut Mietspiegel um 17 Prozent gestiegen, die Energiepreise sogar um mehr als 50 Prozent.

Gleichzeitig fordern die Jobcenter die Menschen häufiger auf, ihre Wohnkosten zu senken. „Viele erleben das als Schock“, berichtet der BALZ-Vorsitzende Frank Steger. In den innenstädtischen Bereichen sind günstigere Wohnungen kaum zu bekommen. „Die Leute ziehen nach Marzahn oder Spandau, wo sie von ihrem früheren sozialen Umfeld ab-

geschnitten sind“, berichtet Neuköllns Stadtrat Szczepanski.

Fast 27000 Bedarfsgemeinschaften, die seit April 2011 eine Aufforderung zur Kostensenkung erhalten haben, sparen sich die nicht vom Amt übernommene Miete geradezu vom Munde ab. „Das sind schlimme Armutstendenzen“, mahnt Steger. „Hier tickt eine soziale Zeitbombe.“ „Wir brauchen dringend eine Erhöhung der Richtwerte“, fordert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Sein Vorschlag: 450 Euro für einen Einpersonenhaushalt, 490 Euro für zwei Personen, 650 Euro für drei Personen und 740 Euro für vier Personen. Bis zur Neuregelung verlangt Wild vom Senat ein Moratorium: „Die Jobcenter müssen von Kostensenkungsaufforderungen Abstand nehmen.“ Stephan von Dassel ist skeptisch, ob der Senat höhere Wohnkosten übernehmen wird: „Dort spricht man zwar von einer neuen Rechtsverordnung, aber im Haushaltsansatz sind dafür keine zusätzlichen Mittel vorgesehen.“

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

Die Wohnkostenübernahme für Hartz-IV-Empfänger hinkt seit Langem weit hinter den Marktrealitäten her

UNTERSUCHUNG DES PESTEL-INSTITUTS

„Deutschland hat eine neue Wohnungsnot“

Über 80000 ►
Wohnungen
müssen in den
nächsten fünf Jah-
ren in Deutschland
gebaut werden

Die Prognose, dass in Deutschland aufgrund des Geburtenrückgangs auch der Bedarf an Wohnungen zurückgeht, hat sich als falsch erwiesen. 2011 war erstmals wieder eine Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen. Zudem verläuft die demografische Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Bis 2017 müssen 825 000 Wohnungen gebaut werden, um eine drohende Wohnungsnot abzuwenden.

Laut einer Studie des Eduard-Pestel-Instituts in Hannover hat die Zahl der Haushalte von 2000 bis 2010 um rund 2 Millionen beziehungsweise fast 6 Prozent zugenommen. Besorgniserregend: Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von unter 1500 Euro pro Monat ist auf über 44 Prozent und die Zahl der Wohnungslosen in den letzten zwei Jahren um fast 10 Prozent gestiegen. Bis 2017 wird mit einem Zuwachs in Höhe von etwa einer Million Haushalten gerechnet.



Foto: Christian Muhrbeck

Bereits heute fehlen in den zehn deutschen Großstädten mit dem größten Wohnungsmangel mehr als 100 000 Mietwohnungen – allein in München 31 000, in Frankfurt/Main 17 500 und in Hamburg 15 000. „Deutschland hat eine neue Wohnungsnot – insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich die Si-

tuation auf dem Wohnungsmarkt deutlich zugespitzt“, stellt die Studie fest. Auch wenn es in Berlin in einigen Außenstadtbezirken noch einen Wohnungsüberhang gibt – bezahlbare Wohnungen werden auch hier immer knapper.

Die Organisationen der Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“, die das Pestel-Institut mit der Untersuchung beauftragt haben, fordern eine neue Wohnungsbaupolitik. Kernforderungen: Erhöhung des jährlichen Abschreibungssatzes auf 4 Prozent, Verdoppelung der Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder, verbunden mit einer Zweckbindung, und Neubau von Sozialwohnungen. Der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten: „Angesichts der Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten darf der Bund nicht länger tatenlos zusehen, erst recht darf er sich nicht Schritt für Schritt aus der wohnungspolitischen Verantwortung stellen.“

Rainer Bratfisch

STROM, FERNWÄRME, GAS

Energietisch fordert Rekommunalisierung

Wie der Berliner Wassertisch ist auch der Berliner Energietisch ein lokales Bündnis. Ziel der beteiligten 20 Gruppen und Initiativen – darunter BUND, Naturfreunde, Grüne Liga und Attac – ist eine „demokratische, ökologische und soziale Energieversorgung in Berlin“.

Ende 2013 läuft der Konzessionsvertrag für das Berliner Gasnetz aus, das derzeit von der Gasag-Tochter NBB betrieben wird, Ende 2014 der Vertrag für Strom und Fernwärme mit Vattenfall. Das Land Berlin kann danach alle drei Netze wieder übernehmen, die Vergabe neu ausschreiben oder alles so belassen wie bisher. Der Berliner Energietisch fordert eine Energiewende, die sozial verträglich und auf dezentral erzeugter erneuerbarer Energie basiert, den Auf-

bau eines landeseigenen ökologischen Stadtwerks und eine Berliner Netzgesellschaft als Betreiber für das Stromnetz als Anstalt des öffentlichen Rechts.

Am 6. März erfolgte der offizielle Auftakt zur Unterschriftenaktion. Viel Arbeit wartet auf die Initiatoren: In der ersten Stufe müssen sie mindestens 20 000 Unterschriften für die Beantragung eines Volksbegehrens sammeln. Dieses „Nahziel“ wollen sie bis Ende Juni erreichen. Der Volksentscheid selbst könnte dann parallel zur Bundestagswahl im September 2013 erfolgen. In der Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU ist eine „Rekommunalisierung“ nicht vorgesehen. Vattenfall hat bereits signalisiert, dass es sich bei der Neuvergabe wieder bewerben wird. Schließlich habe



Foto: Percy A. Vogel

man allein 2011 260 Millionen Euro in das Stromnetz investiert. Stefan Taschner, Mitinitiator und Sprecher des Berliner Energietisches, ist optimistisch: „Der Wassertisch hat gezeigt: Die Berliner wollen die Daseinsvorsorge nicht den Profitinteressen privater Konzerne überlassen. Unser Volksbegehren führt nicht nur zu einer demokratischen, ökologischen und sozialen Energieversorgung in Berlin, sondern rechnet sich auch wirtschaftlich.“
Rainer Bratfisch

Seit März sammelt der Energietisch Unterschriften bei den Berlinern

■ Weitere Informationen im Internet unter: www.berliner-energiertisch.net

Viel Aufwand mit wenig Erfolg

Berlin ist nach wie vor zu laut. Größte Lärmquelle ist der Straßenverkehr. An mehr als einem Viertel der Berliner Hauptverkehrsstraßen – das sind rund 310 Kilometer – sind Menschen von sehr hohen Lärmbelastungen betroffen. Nachts werden rund 200 000 Anwohner von Lärmpegeln über 60 Dezibel belästigt. Viele Mieter ziehen in ruhigere Gegenden, das soziale Gefüge in besonders lärm-exponierten Straßen verändert sich.

Auf der Grundlage eines 2008 verabschiedeten Aktionsplanes zur Lärminderung wurden in den letzten Jahren in einem Modellversuch die Brandenburgische Straße, die Prinzenallee und die Dudenstraße umgestaltet. Der Autoverkehr wurde auf zwei Fahrspuren in der Fahrbahnmitte gebündelt, Radfahrer erhielten gesonderte Fahrstreifen.

Jetzt sind dort 2 bis 13 Prozent weniger Autos unterwegs. Die Durchschnittsgeschwindigkeit verringerte sich zum Beispiel in der Dudenstraße von 31 auf 26 Stundenkilometer. Zu einem von manchen befürchteten Verkehrschaos ist es nicht gekommen, wahrscheinlich auch, weil sich viele Autofahrer neue Wege gesucht haben – Verkehrseinschränkungen haben oft an anderer Stelle eine Verkehrszunahme zur Folge.

In der Brandenburgischen Straße werden nach dem Umbau 1,2 bis 1,5 Dezibel weniger Lärm gemessen, in der Dudenstraße sind es 1,5 Dezibel, in der Prinzenallee nur 0,8 Dezibel. Insgesamt haben die Maßnahmen also nicht zu einer spürbaren Lärminderung geführt. In der Dudenstraße äußerten sogar rund 35 Prozent der befragten Anwohner, der Lärm habe zugenommen. Lediglich 20 Prozent



Foto: Sabine Münch

waren der Meinung, der Lärmpegel sei gesunken. Zudem sind die Wartezeiten der Fußgänger bei Bahnquerungen gestiegen. Zebrastreifen und Mittelinseln fehlen.

Die drei Teilprojekte kosteten 285 000 Euro. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung will Mitte 2013 eine Fortschreibung des Aktionsplanes zur Lärminderung vorlegen. Der ADAC plädiert für schalldämpfende Fahrbahnbeläge und Grüne Wellen. Vielleicht sollten bei weiteren Projekten auch die Anwohner einbezogen werden – nicht erst nach Abschluss der Maßnahmen.

Rainer Bratfisch

Zwiespältiger Modellversuch: Objektiv weniger Autos und subjektiv doch mehr Lärm?

Anzeige

ZWEITE HAND VERLAG

Zweite Hand

Dick im Geschäft!

Neues Format. Alles drin.

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

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

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

ZWEITE HAND.
Ihr Anzeigenmarkt.
Einfach besser.

Des Guten zu viel?

Expertenstreit um die Wärmedämmung

Beim Thema Wärmedämmung stehen sich Befürworter und Gegner nahezu unversöhnlich gegenüber. Die einen würden am liebsten jedes Haus in dicke Styropor-Platten einpacken und führen als Begründung gewaltige Energieeinsparungen an. Die anderen schimpfen über den „Dämmwahn“ und beklagen Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel. Auch in den Medien wird zunehmend kritisch über Wärmeverbundsysteme berichtet – nicht immer mit sachlichen Argumenten.

Nachvollziehbar ist, dass über die Gebäudehülle eine Menge Heizenergie verloren geht. Doch wie hoch ist der Verlust beziehungsweise der Einspareffekt tatsächlich? Schließlich ist die Dämmung der Fassade eine vergleichsweise teure Angelegenheit – die die Mieter über die Modernisierungsumlage bezahlen müssen.

In mehreren Fernsehberichten wurde in diesem Zusammenhang eine Untersuchung des Bundesbauministeriums zitiert, wonach die Außenwände nur für 14 Prozent der Energieverluste verantwortlich sind.

Doch dieses Rechenbeispiel bezieht sich auf eine Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1972. Nach anderen Berechnungen, etwa der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft „co2online“

betragen die Wärmeverluste durch die Hülle eines Gebäudes durchschnittlich 20 bis 30 Prozent. Das bedeutet aber nicht, dass sich die Heizkosten allein durch eine Dämmung um 20 bis 30 Prozent senken ließen.

Wieviel Heizenergie am Ende tatsächlich eingespart werden kann, hängt von vielen Faktoren ab: vom Zustand des Hauses insgesamt, von den Bauteilen, der Heizungsart, aber auch vom Nutzerverhalten. Eine Studie der Investitionsbank Berlin zur Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen beziffert die Energieeinsparung durch Dämmung der Außenwände auf 13 bis 18 Prozent, wobei der Effekt bei den klassischen Gründerzeitbauten (Baujahr vor 1918) am geringsten ist. Die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke bringt bei Altbauten zusätzlich 5 beziehungsweise 7 Prozent. Lohnt sich dafür der ganze Aufwand?

Ulrich Kleemann, der für den Berliner Mieterverein als Gutachter und Energieberater tätig ist, hat daran keine Zweifel. Eine Dämmung, so der Ingenieur, kostet zwar insgesamt 100 bis 120 Euro pro Quadratmeter, spart dafür aber rund 12 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr ein.

Dennoch müsse man nicht jedes Haus mit Styropor bekleben. Bei Plattenbauten beispielsweise, die in der Regel gute Dämmeigenschaften haben, reiche es aus, die Fugen zu schließen und anschließend Dämmputz aufzubringen. Den größten Handlungsbedarf sieht Kleemann bei nicht isolierten Brandwänden. „Ich hatte schon häufig betroffene Mieter in der Beratung, die ihren Vermieter am liebsten zu einer Dämmung der Giebelwand zwingen würden“, berichtet Kleemann. Doch eine solche Verpflichtung gibt es nicht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 sieht lediglich vor, dass gedämmt werden muss, wenn ohnehin größere Fassadenarbeiten anste-

Das Nutzerverhalten bestimmt den Spareffekt

hen und dabei mehr als 10 Prozent des Putzes erneuert werden sollen. Diese Nachrüstpflicht gilt allerdings nicht, wenn der Eigentümer nachweisen kann, dass sich diese Maßnahme nicht rechnet. Auch für denkmalgeschützte Gebäude gibt es Ausnahmen. Außerdem schreibt die EnEV vor, dass bis Ende 2011 alle bisher nicht isolierten Kellerdecken und obersten Geschossdecken gedämmt werden mussten. Infolge mangelnder Kontrollen sind aber nicht alle Hauseigentümer dieser Pflicht nachgekommen. „Dabei bringt diese Maßnahme am meisten und kostet am wenigsten“, weiß Kleemann. Insbesondere für die



Mieter im Erdgeschoss sowie im obersten Stockwerk würde damit mehr Gerechtigkeit bei den Heizkosten erreicht. Die Wärmedämmung ist nur ein Baustein der energetischen Sanierung. Werden gleichzeitig die Fenster ausgetauscht und die Heizungsanlage modernisiert, ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs um bis zu 70 Prozent möglich. In der

zung auch weiterhin aufs Maximum dreht oder die Fenster ständig in Kippstellung belässt, muss sich nicht wundern, wenn es mit einer Heizkostensenkung nichts wird. Ansonsten gilt: Auch wenn ein Haus 30 bis 50 Prozent weniger Heizöl benötigt als vorher, ist dies ein beachtlicher Beitrag zum Klimaschutz. Dass die Wärmedämmung bei vielen Mietern wenig beliebt ist, kann dennoch



Praxis werden solche Spitzenwerte allerdings nur selten erreicht. Kritiker werfen den Energieberatern daher unrealistische Versprechungen vor. Ulrich Kleemann: „Das Problem ist, dass die prognostizierten Energieeinsparungen das Nutzerverhalten nicht berücksichtigen.“ Die Mieter müssten sich aber erst an die neuen Gegebenheiten gewöhnen. Will heißen: Wer aus Gewohnheit die Hei-

nicht verwundern: Die Entlastung, die sich in aller Regel bei der nächsten Heizkostenabrechnung bemerkbar macht, steht in keinem Verhältnis zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung. „Die komplette energetische Sanierung – so wünschenswert sie aus energetischer Sicht auch sein mag – überfordert die Mieter“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner

Klimaschutz und Erhalt des historischen Bildes sind bei der Außendämmung nicht vereinbar

◀ Handlungsbedarf herrscht bei unverputzten Brandwänden



Fotos: Christian Muhrbeck



Mietervereins (BMV). Ohne öffentliche Förderung sei das für einen Großteil der Betroffenen unzumutbar. Es müsse daher nicht unbedingt das energetische Komplettpaket sein, auch Einzelmaßnahmen bringen respektable Ergebnisse, so Wild. Zudem müssten die Mieterhöhungsmöglichkeiten neu geregelt werden. Die Refinanzierung der Eigentümerinvestitionen sollten über einen längeren Zeitraum gestreckt werden. Da dies allerdings eine sinkende Bereitschaft zur Folge hätte, in energetische Maßnahmen zu investieren, plädiert der

BMV für eine gesetzliche Verpflichtung zur energetischen Sanierung, und zwar in Abhängigkeit vom jeweiligen Energieverbrauch des Hauses. Für einkommensschwache Mieter sollte es zudem finanzielle Unterstützung in Form eines „Klimabonus“ geben.

Eine Zeitbombe?

Dass die Wärmedämmung in die Diskussion geraten ist, hat aber noch einen ganz anderen Grund. Nicht selten kommt es nach dem Aufbrin-

gen eines Wärmeverbundsystems zu Feuchtigkeitsproblemen bis hin zu Schimmelbildungen. Diese Erfahrung machte auch eine Familie in der Neuköllner Hufeisensiedlung. Seitdem die Kellerdecke und der Dachboden vor circa einem Jahr gedämmt worden sind, ist ihr Schlafzimmerfenster jeden Morgen von innen beschlagen. Im Keller ist es feucht, hier sind einige Dämmplatten bereits abgefallen, ebenso auf dem Dachboden, wo es nun regelmäßig hineinregnet. Möglicherweise wurden die Dämmplatten nicht ordnungsgemäß angedübelt. Oder beim Einsetzen der Fenster wurde nicht sorgfältig gearbeitet. Fest steht, dass es sich nicht um einen Einzelfall handelt. In den Medien häufen sich die Berichte über Fassaden mit Algenbewuchs und Schimmel in den Wohnungen. Wenn ein Haus hermetisch abgedichtet wird, könne es nicht mehr atmen, argumentieren Dämmgegner wie der

Was wird da eigentlich aufs Haus geklebt?

Bei einem Großteil der Wärmedämmungen kommt Polystyrol, besser bekannt als Styropor, zum Einsatz. Die auf Erdölbasis hergestellten und speziell aufgeschäumten Blöcke werden auf die Fassade geklebt und gedübelt. Rund um die Fensterlaibungen wird meist Mineralwolle oder Steinwolle verarbeitet. Darüber kommt noch ein Außenputz, dem häufig Biozide und Fungizide beigesetzt werden, um die Bildung von Schimmel und Algen zu verhindern. Es gibt jedoch eine ganze Reihe alternativer Dämmstoffe, darunter auch solche, die aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen, etwa Holzweichfaserplatten, Zellulosefasern oder Harz. Im Mietwohnungsbau sind sie aus Kostengründen die Ausnahme, bei ökologisch anspruchsvollen Eigenheimbesitzern werden sie zunehmend beliebter. Auch bei den Dämmverfahren gibt es zahlreiche Varianten, etwa die

Kerndämmung bei zweischaligem Mauerwerk. Dabei wird der Hohlraum zwischen den beiden Mauerwerksschichten mit Dämmmaterial aufgefüllt.

Mittlerweile gibt es auch gute Möglichkeiten der Innenraumdämmung. Nachteile: Der Raum wird dadurch etwas kleiner, zudem ist das Risiko von Wärmebrücken und daraus folgenden Feuchtigkeitsproblemen größer als bei einer Außendämmung. Der große Vorteil für Hauseigentümer: Man kann auch einzelne Wohnungen, beispielsweise Erdgeschosswohnungen, dämmen. Die Entsorgung der Polystyrol-Platten ist nicht ganz unproblematisch, da sie aus mehreren Schichten bestehen (Kleber, Dübel, Außenputz). Nach 35 bis 40 Jahren, so wird im Allgemeinen angenommen, hat ein Wärmedämmverbundsystem ausgedient.

bl

Schlechte Bauausführung und unzureichende Lüftung führt bei Dämmmaßnahmen oft zu Feuchtigkeitsproblemen





bekannte Baugutachter Konrad Fischer. Er behauptet, dass es bei allen Wärmedämmverbundsystemen früher oder später zu solchen Feuchtigkeitsschäden komme. Man kaufe sich eine „Zeitbombe an der Wand“,

haben. Probleme machen Neumanns Erfahrung zufolge vor allem schwierige Fassaden mit Balkonen und Stuck: Wenn hier nicht sorgfältig gearbeitet wird oder wenn die Fenster nicht richtig abgedichtet worden sind, entstehen Wärmebrücken, und dann hat man ganz schnell Schimmel in der Wohnung. Viele Firmen, so der Ingenieur, seien mit dem Einbau überfordert. Die bauphysikalische Planung und die fachgerechte Ausführung spielen jedoch eine ganz entscheidende Rolle bei Wärmeverbundsystemen.

Richtig ist: Die Durchlässigkeit der gesamten Außenwandkonstruktion verschlechtert sich nach dem Einpacken mit Dämmplatten. „Es lüftet sich nicht mehr ganz so schön“, beschreibt Neumann die Wirkung. Mieter müssen daher in jedem Fall häufiger die Fenster öffnen, um die Feuchtigkeit nach außen abzuführen, die beim Kochen, Duschen und so weiter entsteht.

Für Aufregung sorgen auch Medienberichte, wonach Styropor-Dämmplatten gefährliche Brandbeschleuniger seien. Immerhin gab es bereits



Mancher Nachkriegsbau überzeugt durch moderne Dämmung ökologisch und ästhetisch

so Fischer in einem umstrittenen Beitrag des NDR zum „Wahnsinn Wärmedämmung“. Andere Experten machen in erster Linie Fehler bei der Ausführung verantwortlich. Schließlich werden in Deutschland jedes Jahr Hunderttausende Fassaden gedämmt, nur bei einem kleinen Prozentsatz kommt es zu solchen Problemen. „Wenn die Dämmung irgendeinen Schaden aufweist, kann

Viele Baufirmen sind überfordert

die Feuchtigkeit von außen in die Wand eindringen“, erklärt Ingenieur Ingo Neumann. Selbst kleinste Risse im Putz können daher böse Folgen

„Die Technologie ist noch jung“

Arnold Drewer, Geschäftsführer vom „Institut für preisoptimierte energetische Gebäudemodernisierung GmbH“ (IpeG) in Paderborn gilt als „Dämmpapst“. Das MieterMagazin sprach mit ihm über die wichtigsten Einwände der Dämmkritiker.

MieterMagazin: Macht es wirklich Sinn, alle Häuser zu dämmen, egal ob eine Gründerzeitvilla oder ein 50er-Jahre-Bau?

Drewer: Nicht das Baulter ist entscheidend, sondern die Bauteile. Wichtig ist, sich diese anzuschauen und dann zu entscheiden, welche energetische Maßnahme sinnvoll ist. Ich plädiere nicht dafür, jede Fassade mit einem Wärmeverbundsystem zu versehen.

Wenn die Fassade intakt ist und keine Instandsetzung ansteht, wäre das unwirtschaftlich. Aber wenn ich

ohnehin die Außenwände sanieren muss, kann ich auch gleich das vorgeschriebene Soll unterbieten und einen Passivhaus-Standard durch größere Dämmdicken realisieren. Die Dämmplatten machen nur einen geringen Anteil der Gesamtkosten aus, die bei einer Instandsetzung der Fassade ohnehin anfallen – etwa für das Gerüst, für neuen Putz und dergleichen. Häufig wird auch der Fehler gemacht, zu niedrige Dämmwerte zu wählen. Dabei macht sich ein höherer Standard schon nach wenigen Jahren durch die Energieeinsparung bezahlt – und der Eigentümer hat für Jahrzehnte Ruhe.

MieterMagazin: Viele Mieter sind wenig begeistert, wenn ihr Haus wärmedämmen soll, vor allem wegen der Mieterhöhung. Können Sie das verstehen?

Drewer: Grundsätzlich ja. Die Kosten für Dämmmaßnahmen sind aber häufig so hoch, weil falsche Produkte





mehrere Fälle, bei denen die Fassade Feuer fing und sich ein ursprünglich begrenzter Wohnungsbrand auf das gesamte Haus ausbreiten konnte.

Gefahr durch Feuer?

Allerdings: Weil Styropor brennbar ist, werden die Dämmplatten mit flammenhemmenden Chemikalien versetzt. Zudem sind sogenannte Brandsperren vorgeschrieben. In der Regel muss alle zwei Geschosse ein Brandriegel aus Mineralwolle eingesetzt werden. Bei Hochhäusern

ist Styropor als Dämmstoff gar nicht erlaubt. Bei einem Brand, der sich 2005 in Pankow ereignet hat, wurden Verarbeitungsfehler im Dämmsystem festgestellt. Nicht die Dämmplatten, sondern die Holzverkleidungen in den Wohnungen sorgten dafür, dass sich das Feuer verheerend schnell ausbreiten konnte. Das Deutsche Institut für Bautechnik, das für



Foto: Paul Glaser

Bei Plattenbauten reicht es oft, die Fugen abzudichten und Dämmputz aufzubringen

Weil Styropor leicht brennt, wird es mit flammenhemmenden Chemikalien behandelt

die Beurteilung des Brandverhaltens von Baustoffen zuständig ist, hält Wärmedämmverbundsysteme für insgesamt sicher.

Als Gegner des Dämmbooms gelten auch viele Bauhistoriker und Architekten. Der Grund liegt auf der Hand: Es sieht nicht schön aus, wenn Klinkerbauten oder schmucke Jugendstilfassaden in ein einheitliches Styroporkorsett gepresst werden. Zwar müssen denkmalgeschützte Gebäude nicht gedämmt werden, aber auch Altbaufassaden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind vielfach erhaltenswert. Die Abwägung zwischen ästhetischem Anspruch und Klimaschutz ist nicht immer einfach. Doch in vielen Fällen gibt es Alternativen, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und trotzdem Einsparungen bringen –



► oder falsche Verfahren gewählt werden. Viele Hauseigentümer und Architekten kennen nur Styropor als Dämmstoff. Der kostet rund 65 Euro pro Kubikmeter – bei ständig steigender Tendenz. Dabei gibt es andere Stoffe mit gleichwertigen Dämmeigenschaften, die nur 25 Euro kosten, zum Beispiel Zellulose. Gerade wo es um einkommensschwache Haushalte geht, muss man sich erst recht für die Wärmedämmung einsetzen. Es sind doch die ärmeren Leute, die am meisten unter den ständigen Preiserhöhungen der Energieversorger leiden.

MieterMagazin: Viele Hauseigentümer, aber auch Mieter klagen über Feuchtigkeitsprobleme nach der Dämmung. Woher kommt das?

Drewer: Dass die Dämmung den Schimmel verursacht, ist ein Irrglaube. In vielen Fällen sind – man muss es leider sagen – die Mieter dafür verantwortlich, weil sie ihr Verhalten nicht geändert haben: Nach einer Dämmung muss häufiger gelüf-

tet werden. Wer vorher undichte Fenster oder ein nicht isoliertes Dach über sich hatte, muss sich da schon umstellen. Wenn irgendwie möglich, sollte zum Beispiel die Wäsche nicht in der Wohnung getrocknet werden. Aber auch Planungsfehler können die Ursache für Schimmelbildung sein. Oder eine falsche Ausführung der Sanierungsarbeiten. Man darf nicht vergessen, dass die Dämmtechnologie relativ jung ist – gerade mal 40 Jahre alt. Wir bewegen uns gewissermaßen auf Neuland, keiner kennt sich richtig aus.

Meine Erfahrung nach über 5000 untersuchten Objekten zeigt: Ein gut gedämmtes Haus senkt die Kosten, erhöht den Wohnkomfort und schützt das Klima. Vor allem die Mieter im Erdgeschoss sowie im obersten Geschoss merken deutlich, dass es nicht mehr so zieht und dass es wieder richtig warm wird in der Wohnung.

Interview: Birgit Leiß

beispielweise die Optimierung der Heizungsanlage, die ohnehin häufig einen größeren Effekt hat als die Fasadendämmung. Oder eine Innenraumdämmung, die zwar teurer und bauphysikalisch noch anspruchsvoller ist, dafür aber ebenso gute Einsparungen bringt.

Fazit: Wärmedämmung ist nicht alleinseigmachend. Es gibt aber auch keinen Grund, sie zu verteufeln. In jedem Fall gilt: Die Akzeptanz bei den Mietern wäre größer, wenn die Mieterhöhung in einem vernünftigen Verhältnis zur Einsparung stehen würde.

Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

Wer ins Märkische Viertel ziehen möchte, braucht dafür ab Mai wieder einen Wohnberechtigungsschein

BELEGUNGSBINDUNGEN

Berechtigungsschein wird wieder Pflicht

Rund 150 000 Berliner Wohnungen können ab 1. Mai 2012 nur noch mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) angemietet werden. Damit werden diese Wohnungen zukünftig wieder an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelt. Ob die Berechtigten sich die Mieten leisten können, steht allerdings auf einem anderen Blatt.

Für 65 000 Sozialwohnungen und 85 000 Belegungsbindungswohnungen wird ab 1. Mai die Belegungsbindung wieder in Kraft gesetzt. Bei Neuvermietungen gilt dann wieder die WBS-Pflicht. Der Senat hatte bisher mit den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften Kooperationsvereinbarungen für die Belegungsrechtswohnungen im Ostteil der Stadt abgeschlossen, die nicht mehr verlängert werden. Ab 1. Mai 2012 endet damit die bisher geltende Befreiung von der Belegungsbindung. „Damit wird dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der Belegungsbindung auf Grund des aktuellen Wohnungsmarktes Rechnung getragen“, sagt Stadtentwicklungssenator Michael

Müller (SPD). Für die 65 000 Sozialwohnungen, die überwiegend im Westteil Berlins liegen, sind die Belegungsbindungen vom Jahr 1998 an ausgesetzt gewesen, weil der Wohnungsmarkt seinerzeit als entspannt galt. Dass sich die Marktlage inzwischen geändert hat, musste nun auch der Senat erkennen. Ab Mai kann man in eine Sozialwohnung mit Besetzungsrecht nur einziehen, wenn man einen WBS mit Dringlichkeit vorweisen kann.

Ausgenommen bleiben davon nach wie vor rund 35 000 Wohnungen in 16 Großsiedlungen und Sozialwohnungskomplexen mit einer problematischen Sozialstruktur. Der Senat hat diese bis Ende 2013 von der Belegungsbindung freigestellt, weil man den Zuzug von Menschen mit höheren Einkommen nicht verhindern will. So soll eine „Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges“ erreicht und einer Ghattobildung vorgebeugt werden. Ebenfalls nicht betroffen sind die Sozialwohnungen, deren Anschlussförderung gestrichen wurde. Sie sind explizit von der Belegungsbindung befreit worden. Ausschließlich im Ostteil der Stadt liegen die 85 000 sogenannten Belegungsbindungswohnungen, für die

künftig ebenfalls wieder ein WBS benötigt wird. Anders als bei den Sozialwohnungen reicht hier ein WBS ohne Dringlichkeitsvermerk aus. Es handelt sich vor allem um Plattenbau-Wohnungen, die mit staatlicher Hilfe von Altschulden befreit worden sind. Die 1995 verordnete Belegungsbindung ist 2003 ausgesetzt worden. In begründeten Ausnahmefällen können die Vermieter aber durch Ermächtigung der Bezirksämter auch weiterhin Wohnungen von der Belegungsbindung freistellen lassen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) hat seit Langem gefordert, dass die Belegungsbindungen wieder genutzt werden, und begrüßt den Schritt des Senats. „Eine Steuerung ist an dieser Stelle vernünftig“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Ob die Berechtigten sich die Mieten der belegungsgebundenen Wohnungen leisten können, steht aber auf einem anderen Blatt. Das Preisniveau dieser Wohnungen liegt nur noch teilweise unter dem Berliner Durchschnitt.

Kriterien überarbeiten

Einen Wohnberechtigungsschein kann jeder Bürger erhalten, dessen Einkünfte eine bestimmte Grenze nicht überschreiten. Für einen Einpersonenhaushalt liegt diese bei 16 800 Euro im Jahr, zwei Personen dürfen bis zu 25 200 Euro verdienen, bei jedem weiteren Haushaltsmitglied erhöht sich das Limit um 5 740 Euro. Die Berliner Einkommensgrenzen liegen um 40 Prozent über den bundeseinheitlich festgesetzten Werten. Damit hat hier auch nach Wiedereinführung der WBS-Pflicht ein deutlich größerer Kreis Zugang zu belegungsgebundenen Wohnungen als im Rest der Republik.

Einen WBS mit Dringlichkeit erhalten Antragsteller, die in unzureichenden Wohnverhältnissen leben oder ihre bisherige Wohnung räumen müssen. „Die Kriterien müssen überarbeitet werden“, sagt Reiner Wild. So sollten auch Bezieher von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung, die vom Amt zum Umzug aufgefordert werden, einen Dringlichkeitsvermerk bekommen.

Jens Sethmann

■ Ein WBS kann beim Bürgeramt des Bezirks beantragt werden. Download des Antragsformulars unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/wohnen.shtml

Bezirke fürchten Antragsflut

Die Wohnberechtigungsscheine werden von den bezirklichen Wohnungsämtern auf Antrag ausgestellt. Auf sie kommt in den nächsten Monaten vermutlich eine Antragsflut zu. Da in den vergangenen Jahren der WBS nur noch selten benötigt wurde und deshalb nur wenige Bürger einen beantragten, haben die Bezirke das Personal der Wohnungsämter stark reduziert. Die kommende Antragswelle wird mit den jetzigen Kapazitäten kaum zu bewältigen sein.

js

WOHNUNGSMARKTBERICHTE VON IBB UND GSW

Alarmstufe 1

Die Investitionsbank Berlin (IBB) und die Wohnungsbaugesellschaft GSW haben Ende Februar Studien über den Berliner Wohnungsmarkt vorgestellt. Übereinstimmendes Ergebnis: Der Anstieg der Mieten schreitet wie in den Vorjahren ungebremst voran. Der Senat stellt mehrere wohnungspolitische Maßnahmen in Aussicht. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert ein sofortiges Eingreifen.

■ Download
der Berichte:

[www.ibb.de/
wohnungsmarkt
bericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

www.gsw.de
→ Unternehmen
→ Wohnmarkt-
Report

„Wir haben nach wie vor keine dramatische Lage“, sagte Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) bei der Vorstellung des IBB-Wohnungsmarktberichts, der jedes Jahr im Auftrag des Senats erstellt wird. „Aber wir haben eine Situation, auf die die Politik reagieren muss.“

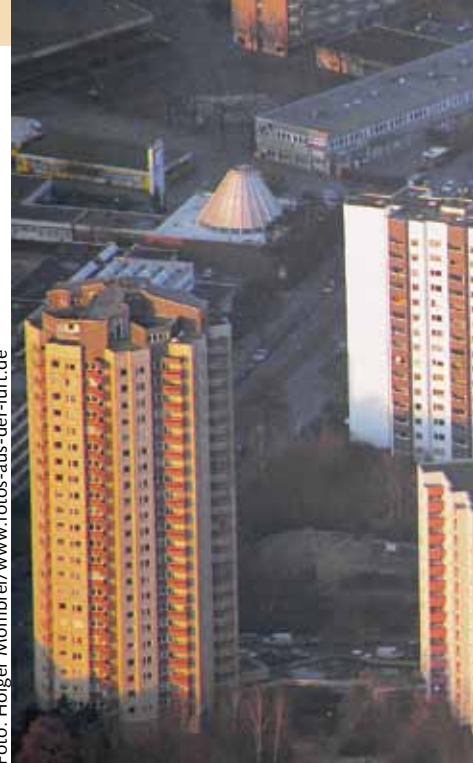
Im Mittel werden Mietwohnungen in Berlin zu einer Nettokaltmiete von 6,49 Euro pro Quadratmeter angeboten. Im Vorjahresbericht lag dieser Wert noch bei 6,17 Euro. Das entspricht einer Steigerung von 5,1 Prozent. Ausgewertet wurden dazu Wohnungsinserate aus dem Jahr 2010 und den ersten drei Quartalen von 2011.

nur noch in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 7,98 Euro und Friedrichshain-Kreuzberg mit 7,51 Euro pro Quadratmeter. In den vier teuersten Bezirken sind so gut wie keine Wohnungen mehr unter 5 Euro zu haben.

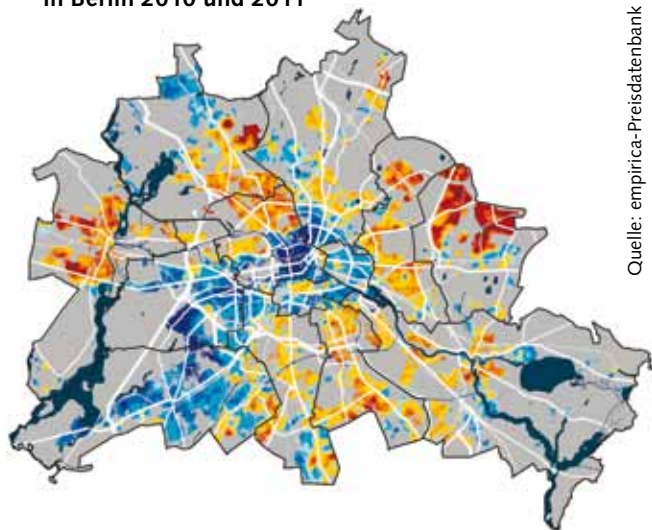
„Berlin bietet Europas spannendsten Wohnungsmarkt“, schreibt der Vorstand der GSW im Vorwort zum Wohnmarktreport, den die Wohnungsbaugesellschaft zusammen mit dem Immobiliendienstleister CBRE jährlich erstellt. Der GSW-Bericht wartet mit noch etwas höheren Zahlen auf als die IBB: Aus den Wohnungsangeboten des Jahres 2011 errechnete man eine mittlere Nettokaltmiete von 6,59 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber der Vorjahreserhebung ist das sogar ein Anstieg von 7,8 Prozent. Der teuerste Bezirk ist nach dieser Studie Friedrichshain-Kreuzberg mit einer mittleren Angebotsmiete von 8,02 Euro, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf mit genau 8,00 Euro pro Quadratmeter. In drei Bezirken hat man bei den Vermietungsangeboten rasante Preisanstiege von über 10 Prozent festgestellt: In Tempelhof-Schöneberg um 10,1 Prozent, in Friedrichshain-Kreuzberg um 11,1 Prozent und in Mitte sogar um 13,1 Prozent. Für die GSW bedeutet dies, dass die „Zahlungsbereitschaft deutlich zunimmt“.

Die Zahlen beider Untersuchungen zeigen deutlich, dass mit den Neuvermietungen, die keiner Mietbegrenzung unterliegen, das allgemeine Mietniveau in die Höhe geschraubt wird. „Wir benötigen dringend eine Beschränkung der Miethöhen bei Wiedervermietung auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete“, fordert deshalb BMV-Geschäftsführer Rei-

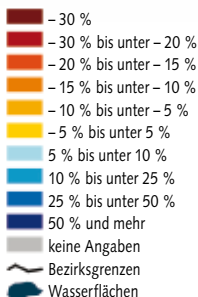
Foto: Holger Mombrei/www.fotos-aus-der-luft.de



Relatives Mietpreinsniveau für Wohnungen
in Berlin 2010 und 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank



Der Preisanstieg ist in allen Bezirken zu verzeichnen, lediglich im günstigsten Bezirk Marzahn-Hellersdorf, wo man für durchschnittlich 4,82 Euro eine Wohnung beziehen kann, stagniert die Mietenentwicklung. In Pankow und Steglitz-Zehlendorf hat der Mittelwert im letzten Jahr die Sieben-Euro-Grenze übersprungen. Teurer sind die Wohnungsangebote

ner Wild. Noch könnte eine solche Mietrechtsregelung zu einer Dämpfung der Mietpreise beitragen. Auch die Opposition fordert Taten. „Dass die Mieten in Berlin auch im Jahr 2011 deutlich steigen, war zu erwarten“, erklärt Katrin Schmidberger, mietenpolitische Sprecherin der Grünen. „Wohnen in der Innenstadt darf aber nicht zum Luxusprodukt werden.“ Der Grünen-Baupolitiker Andreas Otto: „Was wir vor allem brauchen, sind Mietobergrenzen für Wiedervermietungsflächen.“ „Es muss eine Deckelung der Neuvermietungs-zuschläge eingeführt werden“, meint auch die wohnungspolitische Sprecherin der Linken, Katrin Lompscher. Dazu müsste auf Bundesebene das Mietrecht geändert werden. „Ich will keine einfachen und schnellen Lösungen versprechen“, erwidert Senator Müller. „Alle Maßnahmen zu ergreifen, um dämpfend auf die Mietenentwicklung einzuwirken – das ist eine Aufgabe der nächsten Jahre.“

Es wird eng in Berlin

Hintergrund der steigenden Preise: Es wird in Berlin buchstäblich immer enger. Die Bevölkerungszahl steigt seit 2001 kontinuierlich an. Allein im Jahr 2010 wuchs Berlin um 18000 Einwohner, für 2011 lassen die vorläufigen Zahlen sogar einen Anstieg von rund 30000 Einwoh-



nern erwarten. In den letzten zehn Jahren hat sich die Zahl der Haushalte um 6,9 Prozent erhöht. Nach der Anzahl der Haushalte ist Berlin in diesem Zeitraum um die Bewohnerschaft des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg angewachsen. Verantwortlich dafür ist kein Geburtenüberschuss, sondern die Zuwanderung. Vor allem junge Menschen zwischen 20 und 30 Jahren aus den westlichen Bundesländern machen den Zuwachs aus.

Die Experten der IBB gehen davon aus, dass jährlich 10000 neue Wohnungen in Berlin gebaut werden müssen, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden. Im Jahr 2010 sind jedoch nur 3650 Wohnungen neu gebaut worden, was gegenüber den Vorjahren eine leichte Steigerung war. Die rot-schwarze Senatskoalition will, dass das Neubauvolumen auf jährlich 6000 Wohnungen ansteigt.

Laut IBB-Prognose wird auch das nicht ausreichen, um Druck vom Markt zu nehmen. „Der Wohnungsmarktbericht macht schonungslos deutlich, dass die Wohnungspolitik der neuen Landesregierung nachgebessert werden muss. Der Handlungsbedarf ist deutlich höher, als in der Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU angenommen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Auf dem Wohnungsmarkt sei deshalb „Alarmstufe 1“ erreicht.

Selbst wenn 10000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, bedeutet dies nur für Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen eine Entlastung. Die heutigen Mehrfamilienhaus-Bauprojekte sind meist Eigentumswohnanlagen und zielen fast ausschließlich auf eine zahlungskräftige Kundschaft. Auch unter Ausnutzung der vorhandenen Förderungen können im Neubau keine wirklich preisgünstigen Wohnungen hergestellt werden. Für Geringverdiener ist Neubau allein also noch keine Lösung. „Daher muss ein fester Anteil der geplanten Neubauwohnungen

für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein reserviert werden“, fordert Wild. Dies könne durch Förderung oder vertragliche Verpflichtung geschehen. Auch Stadtentwicklungssenator Müller ist sich des Problems bewusst: „Der Wohnungsneubau bringt nicht, was wir brauchen, insbesondere nicht kleine und preisgünstige Wohnungen.“ IBB-Vorstandsvorsitzender Ulrich Kissing ergänzt: „Nötig sind sozialverträgliche und sozial gestaffelte Preise.“

Die „Reserve“ muss reaktiviert werden

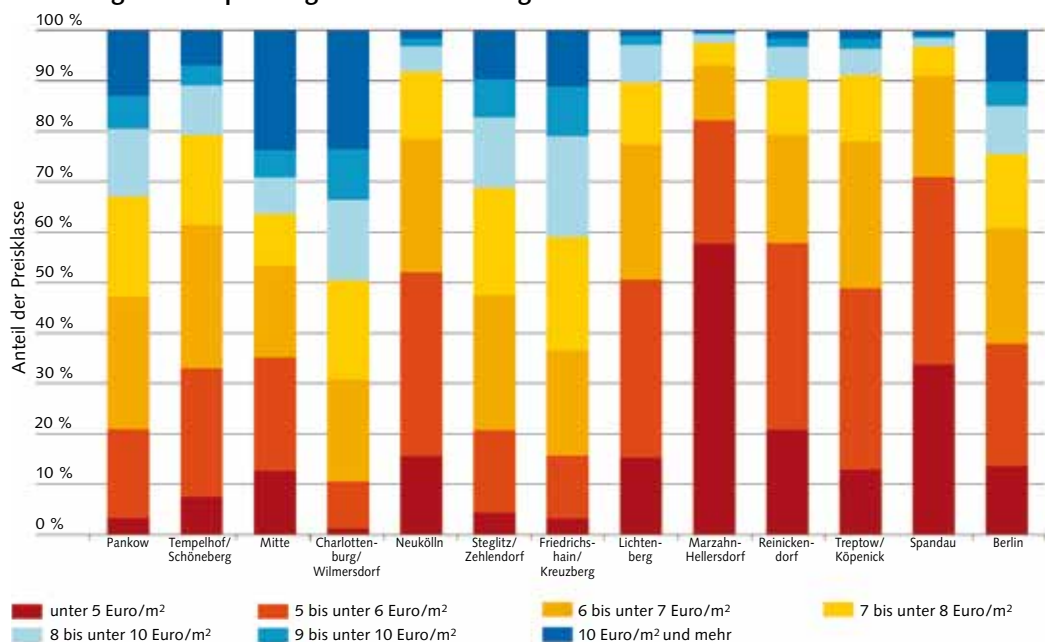
Um jährlich 10000 Wohnungen auf den Markt zu bringen, muss nach Ansicht des Mietervereins auch der Wohnungsbestand aktiviert werden.

Es gibt in Berlin eine „Reserve“ von mindestens 20000 Wohnungen, die aus spekulativen Gründen leer stehen oder nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Wild verlangt deshalb den sofortigen Erlass eines Verbots der Zweckentfremdung. „Die Zweckentfremdungsverordnung ist ein Weg, den wir beschreiten werden“, verspricht Senator Müller. Doch seine Verwaltung prüft schon seit einem Jahr die Möglichkeit einer solchen Verordnung und lässt in dieser Frage wertvolle Zeit verstreichen.

Jens Sethmann

◀ Über Berlin braut sich etwas zusammen: Der Wohnungszuwachs ist weit langsamer als der Zuwachs der Haushalte

Verteilung der Mietpreisangebote für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2010 und 2011



Quelle: empirica-Preisdatenbank

HUNDEHAUFEN

Berlin kriegt's nicht hin

In 10 bis 13 Prozent der Berliner Haushalte gibt es mindestens einen Hund. Das ist nicht überdurchschnittlich viel, aber es schafft der Stadt Probleme. Problem Nummer eins ist braun, stinkt und bleibt häufig einfach auf dem Gehweg und in der Baumscheibe zurück. Die Stadt hat zwar ihre Regeln – aber niemanden, der bereit ist, sie durchzusetzen.

➡ Standorte von Beutelspendern, Freilaufflächen und Verbotszonen für Hunde unter www.stadtundhund.de

Die Rechnung ist einfach, das Ergebnis aber kaum vorstellbar: Etwa 165 000 Hunde in Berlin sorgen Tag für Tag auf Straßen, in Parks, Grünflächen und auf Spielplätzen für 330 000 Hinterlassenschaften. Vor acht Jahren gründete sich deshalb das Projektbüro „Stadt & Hund“: „Wir wollten zeigen, dass Berlin dieses Problem bewältigen kann“, sagt

Gegend liegen. „Andere Städte haben es geschafft, das Problem in den Griff zu bekommen“, sagt Wüllner. Die österreichische Hauptstadt Wien beispielsweise. Dort ging 1977 eine „Hundekommission“ an den Start. Sie eröffnete ein erstes Hundeklo, richtete Auslaufplätze, aber auch Verbotszonen ein, und ließ an bestimmten Ecken „Dog-Stationen“ mit „Gratissackerln“ und Schaufeln aufstellen. All das kostete Geld, hatte aber – wie in Berlin – keine durchschlagende Wirkung. 2004 formierte sich eine Protestbewegung in der Bevölkerung – allen voran eine Elterninitiative, der es in kürzester Zeit gelang, 160 000 Unterschriften zu sammeln. Sie zwangen die Kommune zur „Aktion saubere Stadt“ – und die kombinierte verschiedene Maßnahmen: 200 zusätzliche Straßenreiniger, 1000 neue Papierkörbe, 2700 Dog-Stationen mit immer neuen blauen Plastiktüten. Dazu schuf ein „Wiener Reinhaltegesetz“ den ordnungsrechtlichen Rahmen und eine Werbe- und Medienkampagne begleitete die gesamte Aktion. Sie wurde ein voller Erfolg: Über 17 Millionen Hundekotbeutel landen seither jedes Jahr in den städtischen Mülleimern und werden entsorgt.

Foto: Christian Muhrbeck



Nicht die Vierbeiner sind das Problem, sondern uneinsichtige Besitzer und eine tatenlose Verwaltung

Projektleiter Christof Wüllner. 2003 wurden die ersten Beutelspender aufgestellt. Heute verschwinden gerade mal 15 Prozent der Hundehaufen in den Tüten. Weitere fünf Prozent beseitigt die Stadtreinigung. Der große Rest bleibt einfach in der

Austausch auf Metropolen-Ebene

Information, Aufklärung, Angebote, aber auch klare Sanktionen und deren Durchsetzung sind zentrale Forderungen, die das Büro „Stadt & Hund“ seit längerem an die Berliner Kommunalpolitik stellt. Um sich Gehör zu verschaffen, hat man gemeinsam mit dem Bezirksamt Mitte im vergangenen Jahr eine Konferenz organisiert („Berlin wird häufchenfrei“) und Vertreter von Kommunen

mit erfolgreichen Problemlösungen dazu eingeladen. Die Chefin der städtischen Wiener Abfallwirtschaft, Martina Ableidinger, machte in ihrem Vortrag eins deutlich: Nur ein Zusammenspiel mehrerer Maßnahmen führt zum Ziel. Gleiches mahn-te auch ihr Kollege Donatus Dörig aus dem schweizerischen Luzern an. Die Schweizer überzeugten auch mit ihrer Finanzierung: Die Kommune investiert die kassierte Hundesteuer vollständig in ihre Stadthygiene. Von dem Geld werden Beutelspender unterhalten, neu aufgestellt und regelmäßig befüllt.

Wo kein Wille, da kein Weg ...

„Wir haben uns im Vorfeld der Konferenz mit der Stadtreinigung BSR an den Tisch gesetzt – in der Hoffnung, dass wir Problemlösungen gemeinsam angehen können.“ Über das Ergebnis der Beratung ist Wüllner noch immer frustriert. „Die BSR hat klar-gestellt, dass sie als Kooperationspartner nicht zur Verfügung steht.“ Kein weiterer Handlungsbedarf, geht aus dem Protokoll über das Gespräch vom 27. Mai 2011 hervor, das dem MieterMagazin vorliegt. Wüllner ist empört: „250 Millionen Euro jährlich kostet die Straßenreinigung – und die kriegen die Haufen nicht weg.“

Etwa drei bis vier Millionen Euro jährlich wären nach einer Berechnung von „Stadt & Hund“ notwendig, um das Problem so ernsthaft anzugehen wie in Wien und Luzern. Aber an solch gezieltes und abgestimmtes Vorgehen denkt in der deutschen Hauptstadt offensichtlich niemand. Selbst erfolgreiche bezirkliche Unternehmungen wurden beendet, wie in Friedrichshain-Kreuzberg, dem durch Hundehaufen am stärksten belasteten Bezirk Berlins. Hier lief die Finanzierung der Beutelspender 2011 aus. Die notwendigen, gerade mal 5000 Euro sieht man sich aufzubringen außerstande. „Da sieht es wohl demnächst im Samariterviertel wieder aus wie vor acht Jahren“, resigniert Wüllner. „Den Mittelstreifen der Bänschstraße können Sie dann nicht mehr betreten.“

Rosemarie Mieder

Ordnungsämter überfordert

Wer die Hinterlassenschaften seines Hundes einfach liegen lässt, dem droht ein Bußgeld von 35 Euro. Das Ordnungsamt kassiert allerdings höchst selten ab: Maximal 150 Mal stellte man 2010 im gesamten Stadtgebiet einen „Strafzettel“ aus. Die Argumentation in den Ämtern: Hundehaufen seien nun mal nicht ihren Verursachern zuzuordnen wie Autos ihren Besitzern, außerdem gäbe es zu wenig Personal für regelmäßige Kontrollgänge.

rm

Für den Verbraucher ist es nicht einfach, den für ihn günstigsten Stromanbieter zu finden



Foto: P. Stumpf

STROM-TARIFRECHNER IM INTERNET

Preisvergleich mit Tücken

Es gibt in Deutschland mehr als 1000 Stromanbieter. Verbraucher können für ihre Region im Schnitt aus rund 100 von ihnen wählen. Angesichts dieser Vielzahl sind Tarifrechner im Internet wie verivox.de, toptarif.de oder tarifvergleich.de für viele eine Hilfe: In Sekundenschnelle präsentieren sie einem den günstigsten Tarif. Doch die Portale sind jüngst in die Kritik geraten.

Für mächtig Ärger bei vielen Verbrauchern sorgte kürzlich die Insolvenz des Billigstromanbieters Teldafax, der unter anderem aufgrund von Neukunden-Boni und Vorkasse-

und ihre Unabhängigkeit entfacht. Sie dreht sich in erster Linie um die Tatsache, dass die Vergleichsportale üblicherweise eine Vermittlungsprovision erhalten, wenn Kunden über sie einen neuen Stromliefervertrag abschließen.

Wie die meisten Tarifrechner finanziert auch Verivox sein für Verbraucher kostenloses Serviceangebot neben den Werbeeinnahmen durch eben solche Vermittlungsprovisionen. Vielen Verbrauchern war das lange Zeit nicht bewusst. Mittlerweile informieren die meisten Online-Portale darüber allerdings auf ihren Internetseiten. „Die Provisionen sind auch gar nicht verwerflich, schließlich handelt es sich um eine Dienstleistung“, sagt Thorsten Kasper, Energiereferent beim Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV). Ob sie die Suchergebnisse beeinflussen, vermag Kasper nicht zu sagen. Verivox betont, dass die Provisionen keinen Einfluss auf die Reihenfolge der Angebote im Tarifrechner haben. Dieser arbeite nach rein mathematischen Kriterien, führe also den günstigsten Tarif als erstes auf. Das gelte auch für Tarife von Versorgern, die kein Partner von Verivox seien und

bei einem Anbieterwechsel keine Provision zahlten. Tatsächlich landen bei Verivox, Toptarif und Co. auf vorderen Positionen auch Stromversorger, hinter deren Tarif sich kein Button befindet, über den man sich zum Vertragsabschluss durchklicken kann. Über die Höhe der Provision will Verivox keine Angaben machen. Nach Recherchen des Bundes der Energieverbraucher beträgt die Provision pro Vertragsabschluss bis zu 50 Euro. Der VZBV geht von durchschnittlich etwa 30 Euro aus.

Als Problem sehen Verbraucherschützer hingegen, dass viele Online-Portale auch Tarife „mit Pferdefuß“ auf vorderen Plätzen listen: etwa solche mit Vorkasse oder solche, bei denen die Kunden eine Kautions hinterlegen müssen, die sie im Falle der Insolvenz des Anbieters nicht zurückbekommen – so geschehen beim pleite gegangenen Stromanbieter Teldafax. Auch Paketpreise für eine zuvor festgelegte Abnahmemenge erscheinen im Ranking häufig sehr weit oben. Wer seinen Bedarf dann zu gering einschätzt, zahlt für jede zusätzliche Kilowattstunde kräftig drauf. Verbraucherschützer empfehlen zudem, sich von Neukunden-Boni nicht zu sehr blenden zu lassen. Es sei bereits vorgekommen, dass der Anbieter sie aufgrund von

So vergleichen Sie richtig

Nutzen Sie zwei bis drei Tarifrechner und achten Sie auf jeweils gleiche Voreinstellungen. Tarife mit Vorkasse, Kautions und Neukundenbonus sollten Sie lieber ausschließen. Bei echtem Ökostrom ist die Suche übrigens einfacher, denn es gibt überhaupt nur vier unabhängige Anbieter, die zudem mit einem Teil der Stromerinnahmen den Bau neuer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien finanzieren: Elektrizitätswerke Schönau (EWS), Lichtblick, Naturstrom und Greenpeace Energy.

ks

tarifen bei Online-Vergleichsportalen meist weit oben als günstiger Anbieter gelistet war.

Jetzt machte eine gerichtliche Auseinandersetzung zwischen Verivox und dem Stromanbieter Flexstrom von sich reden. Dabei ging es um Provisionen, angebliche Manipulationen von Listenplatzierungen und Kundenbeschwerden.

Vor allem diese Vorfälle haben eine Diskussion über Online-Tarifrechner

Auf die Pferdefüße achten!

einschränkenden Klauseln in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorenthalten hat, wenn der Vertrag innerhalb des ersten Jahres gekündigt wurde. Hat der Vertrag eine Laufzeit von zwei Jahren und wird der Bonus nur in den Preis des ersten Jahres eingerechnet, steigt im zweiten Jahr der Preis und der Vergleich mit anderen Tarifen wird verzerrt. Deshalb fordert der VZBV schon seit vielen Jahren von den Tarifrechtern, ihre Voreinstellungen zu ändern: Die Verbraucher müssten vor der Suche entscheiden können, welche Tarifoptionen sie einbeziehen beziehungsweise ausschließen möchten. „Zumindest die großen Tarifrechner scheinen sich mittlerweile in diese Richtung zu bewegen“, so Kasper. Kristina Simons

Comeback ►
eines gefürchte-
ten Plagegeistes:
Bettwanzen
erfordern die
professionelle
Bekämpfung

UNGEZIEFER IN DER WOHNUNG

Kammerjagd

Ob Silberfischchen im Bad, Motten im Kleiderschrank oder gar Mäuse in der Küche – irgendwann hat fast jeder einmal mit solchen uneingeladenen Gästen zu tun. Was tun, wenn es so weit ist? Wann muss der Kammerjäger ran? Und was kann man tun, um es gar nicht so weit kommen zu lassen?

■ Infoblätter der Stadt Zürich zu den bekanntesten Schädlingen: www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/gesundheits/gesundheitschutz/hygiene/beratung_schaedlingsbekämpfung/merkblaetter/beratungsstelle_schaedlingsbekämpfung.html

Website des Deutschen Schädlingsbekämpfer-Verbandes mit Adressen von empfehlenswerten Firmen: www.dsvonline.de

Von einer Geschäftsreise nach Brüssel brachte ein Mitglied des Berliner Mietervereins unlängst ein Krabbeltierchen mit, das sich hierzulande geradezu explosionsartig verbreitet: die Bettwanze. Das bis zu acht Millimeter große rotbraune Insekt versteckt sich bevorzugt in Bettritzen und saugt seinen Opfern nachts Blut aus. Bettwanzen übertragen keine Krankheiten, aber ihre Bisse führen zu juckenden Pusteln, die Entzündungen oder allergische Reaktionen auslösen können.

Lange Zeit galten die früher unter dem Namen Tapetenflundern bekannten Wanzen als fast ausgestorben. Eingeschleppt werden sie heutzutage vor allem durch gebrauchte Möbel sowie mit dem Reisegepäck – und zwar nicht nur aus Billighostels

in exotischen Ländern. Der wichtigste Rat daher: Wer in einem verwanzten Hotelzimmer übernachtet hat, sollte den Koffer zuhause auf dem Balkon oder vor dem Haus auspacken und sämtliche Kleider sofort waschen oder für zehn Stunden in die Gefriertruhe legen.

Bettwanzen erfordern die chemische Keule

Ist die Wohnung erst einmal befallen, hilft nur eins: Eine Schädlingsbekämpfungsfirma muss „sprühen“. Ohne Chemie geht es nicht. Bettwanzen sind extrem schwer zu bekämpfen, mit einem einzigen Einsatz ist es meist nicht getan. Obwohl das Ungeziefer fast immer von den Bewohnern eingeschleppt wird, ist in



Foto: Sabine Münch

der Regel der Vermieter für die Beseitigung verantwortlich. Weil sie ein schlechtes Gewissen hatte, beauftragte die eingangs erwähnte Mieterin lieber selber eine Firma – deren Einsatz aber nicht den erwarteten Erfolg hatte. Ihr Vermieter drohte daraufhin mit einer Klage und musste von Rechtsberater Dr. Michael Häberle vom Berliner Mieterverein darauf hingewiesen werden, dass die Bekämpfung seine Sache ist: „Eine Reise nach Brüssel kann schließlich nicht als schuldhaftes Verhalten unseres Mitglieds ausgelegt werden.“ Zu den ältesten Begleitern des Menschen gehören Mäuse und Ratten. Weil die Nager Krankheiten wie Salmonellen oder Toxoplasmose übertragen können, müssen sie unbedingt bekämpft werden. Gerade an Mäuse haben sich viele Altbaumieter schon so gewöhnt, dass Schädlingsbekämpfer Mario Heising nur den Kopf schütteln kann: „Ich hatte kürzlich in einem hochherrschaftlichen Haus mit lauter gut situierten Bewohnern zu tun, die seit Jahren Mäusefallen aufstellen“, erzählt er. Doch solange die Ursache nicht gefunden ist, bringt das wenig. Häufig nistet die Hausmaus in den Zwischendecken von Altbauten und vor allem im Winter versucht sie, sich Zugang zur Wohnung zu verschaffen. Erst wenn das Eingangsloch zur Wohnung gefunden und verschlossen wird, ist Ruhe. Bei massivem Befall sollte auf jeden Fall die Hausverwaltung informiert werden – Mäusefamilien sind sehr groß und verbreiten sich schnell.

„Goldenen Klinken schützen nicht ...“

MieterMagazin: Gibt es bei den Schädlingsarten bestimmte Trends?

Mario Heising: Massiv auf dem Vormarsch sind Bettwanzen. Früher hatte ich drei oder vier Anfragen im Jahr, heute sind es täglich vier. Auch Ameisen haben stark zugenommen – mitunter führen ganze Straßen durch die Wohnung. Ein Grund dafür sind milde Winter, außerdem spielt die moderne Bauweise mit Belüftungsschlitzen eine Rolle. Schaben sind dagegen auf dem Rückzug. Das liegt daran, dass die Hygienestandards in Gaststätten viel höher sind und dass weniger Lagerhaltung betrieben wird als früher.

MieterMagazin: Wie sollten sich betroffene Mieter verhalten? Was wird am häufigsten falsch gemacht?

Heising: Viele warten zu lange. Gerade habe ich einen Fall, wo die Leu-

te schon seit elf Jahren mit Bettwanzen leben. Mittlerweile haben sich die Tierchen bis ins Treppenhaus ausgebreitet und sämtliche Wohnungen befallen. Mein Rat: Mieter sollten sich nie scheuen, das der Hausverwaltung zu melden.

MieterMagazin: Viele schämen sich, weil sie Ungeziefer in der Wohnung haben. Zu Recht?

Heising: Überhaupt nicht. Solche Schädlinge machen auch vor goldenen Türklinken nicht halt. In einem absolut sauberen Haushalt entdeckt man den Befall vielleicht eher, aber auch hier gehen die Leute auf Reisen und schleppen Ungeziefer ein, oder sie bringen aus dem Bioladen Lebensmittelmotten mit. Schädlinge müssen fressen und sich verstecken, das finden sie in jeder Wohnung.

Interview: Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

Mario Heising ist Vorsitzender des Landesverbands Berlin-Brandenburg im Deutschen Schädlingsbekämpfer-Verband

Bei Rattenbefall sind die Eigentümer sogar verpflichtet, die bezirklichen Gesundheitsämter zu informieren. Das Amt kontrolliert vor Ort, ob die Bekämpfung ordnungsgemäß erfolgt. Statt immer wieder den Kammerjäger zu rufen, ist es meist sinnvoller, der Ursache nachzugehen. Manchmal ist ein Leitungsrohr defekt oder die Kellerfenster sind nicht ausreichend vergittert, so dass Ratten eindringen können. Unnötig leicht gemacht wird es den Schädlingen durch das weit verbreitete Schamgefühl vieler Betroffener. Vielen Mietern sind Kakerlaken in



Foto: Sabine Münch

der Küche oder Pelzkäfer im Teppich so peinlich, dass sie mit den Nachbarn nicht darüber reden. Die Folge: Keiner weiß, dass der andere das gleiche Problem hat, eine koordinierte Bekämpfung im ganzen Haus wird so nicht möglich. Dabei kommt Ungeziefer auch im sauberen Haushalt vor, wie es beim Deutschen Schädlingsbekämpfer-Verband heißt. Mangelnde Reinlichkeit

Kein Gift in Laienhand

begünstigt Schädlinge mitunter, ist aber nicht die Ursache. Die gefährdete Orientalische Küchenschabe beispielsweise wandert häufig über benachbarte Imbisse oder auch über undichte Abwasserleitungen ein. Kakerlaken können ganze Wohnblöcke besiedeln und lassen dabei auch hygienisch einwandfreie Wohnungen nicht aus. Putzen hilft gar nichts. Ebenso wie bei Taubenzecken und Pharaoameisen gilt: Ein Profi muss den Tierchen zu Leibe rücken. Zwar

gibt es im Handel eine Vielzahl von Elektroverdampfern, Insektensprays und ähnliche Mittel, doch bei der Verbraucherzentrale Berlin warnt man eindringlich vor einem wahllosen Einsatz: „Gifthalte Schädlingsbekämpfungsmittel gehören wegen der möglichen Gefahren für Mensch und Umwelt nicht in Laienhand“, heißt es in einer Verbraucherinformation. Auch die frei verkäuflichen Mittel können bei Mensch und Haustier zu ernsthaften Vergiftungen bis hin zu Krebs führen.

Während einige Leute allzu sorglos mit der Spraydose umgehen, haben andere geradezu panische Angst davor, dass der Kammerjäger ihre Wohnung vergiftet. In der Branche wird gern betont, dass weit weniger Chemie zum Einsatz kommt als früher. Statt den Raum großflächig einzunebeln, wird er heute meist gezielter und mit weniger Wirkstoffen behandelt. Dennoch empfiehlt die Verbraucherzentrale, darauf zu bestehen, dass möglichst unbedenkliche Mittel eingesetzt werden, zum Beispiel Köderdosen, Gele und Fallen statt Sprays und Vernebler. Zudem sollte man sich genau erklären lassen, welche Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten sind und dabei auch auf Allergien oder Kleinkinder im Haushalt hinweisen.

Kein Fall für den Kammerjäger sind dagegen in der Regel die ebenfalls weit verbreiteten Motten aller Art. Hier gilt es zu allererst, den Befallsherd zu finden, etwa die vergessene Müslipackung im Regal oder den lange nicht mehr angezogenen Wollpullover. Vor allem für Vorratschädlinge gilt: Vorbeugen ist besser als bekämpfen. Lebensmittel sollten regelmäßig auf die typischen Gespinstfäden der Mehlmotten kontrolliert und bei Befall weggeworfen werden. Wer Vorräte grundsätzlich in verschließbare Dosen oder Gläser füllt, bleibt von den Plagegeistern meist verschont. Zur Vorbeugung gegen gefräßige Kleidermotten helfen die altbewährten Lavendelduftsäckchen im Wäscheschrank. Ebenfalls wichtig: Teppiche häufig saugen und abklopfen und Wolltextilien, die länger nicht benötigt werden, in gut verschließbare Schutzbezüge geben.

Kakerlaken, Ratten & Co: wer muss bezahlen?

Häufig weigern sich Vermieter, die Kosten für den Kammerjäger zu übernehmen. Auch Schädlingsbekämpfungsfirmen geben nicht selten eine falsche Auskunft, wer für ihren Einsatz aufkommen muss – mit dem Ergebnis, dass Bewohner die Kosten dann selber zahlen. Richtig ist: In den allermeisten Fällen hat der Vermieter für die Entfernung des Ungeziefers zu sorgen. Grundsätzlich gilt auch: Der Befall mit Schädlingen ist ein Mangel. Der Mieter ist verpflichtet, den Mangel zu melden – sonst kann er sich sogar schadensersatzpflichtig machen. Und der Vermieter muss den Mangel beseitigen. Einzige Ausnahme: Der Mieter hat den Mangel schuldhaft verursacht, etwa indem er Bettwanzen wissentlich eingeschleppt und sich nicht weiter darum gekümmert hat. In der Praxis dürfte das kaum vorkommen. Zudem müsste der Vermieter das auch noch beweisen können.

Wie bei jedem Mangel hat der Mieter ein Recht auf Mietminderung. Wenn man nach dem Sprühen einige Tage oder Wochen ausquartiert werden muss, hat man Anspruch auf eine angemessene Ersatzunterkunft. Bei einem extremen Befall mit gesundheitsgefährdendem Ungeziefer, beispielsweise Ratten, hat der Mieter gegebenenfalls das Recht zur fristlosen Kündigung. Die Umlage der Schädlingsbekämpfung auf die Betriebskosten ist nur dann zulässig, wenn es sich um regelmäßig anfallende Kosten handelt, etwa bei dem turnusmäßigen Auslegen von Rattenködern. *bl*

Fliegen die Motten bereits durch die Wohnung, sind Pheromonfallen eine gute, weil ungiftige Wahl. In die Kategorie „eklig, aber harmlos“ gehören die Silberfischchen, die sich gern in feuchten Badezimmern breit machen. Da sie eine hohe Luftfeuchtigkeit brauchen, hilft hier oft schon regelmäßiges gründliches Lüften. Staubsaugen in dunklen Ecken kann vorhandene Populationen reduzieren. Das Verfugen von Ritzen und Spalten nimmt ihnen zudem die Schlupfwinkel. *Birgit Leiß*

◀ Für Mäuse und Ratten führt der Weg ins Haus häufig über den Keller

Sie häufigsten der ungeliebten Untermieter: Lebensmittelmotte, Silberfischchen, Küchenschabe, Bettwanze



Foto: flickr



Foto: S. Grassmann



Foto: wohnung.com



Foto: Sabine Münch

Wenn man sich einen gemeinsamen Platz teilt, sollte man vorher einige Abmachungen treffen



Foto: cat nap

WENN ZWEI ZUSAMMENZIEHEN ...

Vorsorgen statt nachtreten

Die Frage „Zu dir oder zu mir?“ erübrigt sich, wenn frisch Verliebte zusammenziehen. Doch dafür tauchen andere Probleme auf. Wohin mit den doppelt vorhandenen Waschmaschinen und Couchgarnituren? Und wie regelt man am besten die Kostenteilung für Miete und Strom?

Praktisch ist es natürlich, wenn einer der Beiden eine Wohnung hat, die groß genug für beide ist. Allerdings birgt diese Variante auch eine psychologische Falle: Oft begreift der „alteingesessene“ Mieter die Wohnung weiterhin als sein Reich und der neu eingezogene Partner fühlt sich als Gast, der nichts verändern oder umdekorieren darf. Eine gute Lösung kann es in diesem Fall sein, die Wohnung komplett umzuräumen und vielleicht auch zu renovieren, so dass ein neues, gemeinsames Heim entsteht. In jedem Fall sollte man

nicht vergessen, den Vermieter schriftlich über den Einzug des Lebensgefährten zu informieren. Ablehnen darf er das in der Regel zwar nicht, aber man braucht trotzdem seine Zustimmung.

Soll einer unterschreiben oder lieber beide?

Für Paare, die gemeinsam eine Wohnung anmieten, stellt sich die Frage: Wer schließt den Mietvertrag ab? In vielen Ratgebern wird empfohlen, dass beide unterschreiben sollen. Das klingt zunächst auch einleuchtend – gleiche Rechte, gleiche Pflichten. Beim Berliner Mieterverein (BMV) sieht man das etwas differenzierter. „Eine Patentlösung gibt es nicht, beides hat Vor- und Nachteile“, erklärt der BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Wenn nur einer im Vertrag steht, kann der andere im Falle einer Trennung vor die Tür gesetzt werden. Sind beide gleichberechtigte Hauptmieter und einer bleibt nach der Trennung wohnen, kann der ausgezogene Partner noch Jahre später für Mietschulden und nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen haftbar gemacht werden. Der Vermieter wird sich mit seinen

Forderungen stets an beide Mieter halten, da helfen auch keine individuellen Vereinbarungen zwischen den Partnern. Man sollte also genau abwägen – auch wenn es unromantisch ist.

Wenn zwei Hausstände zusammenkommen, steht man fast immer vor dem Problem, dass viele Einrichtungsgegenstände überzählig sind oder nicht in die neue Wohnung passen. Bei Waschmaschinen und Kühlschränken sollte die Wahl zugunsten des neueren und damit in der Regel auch energiesparsameren Gerätes fallen. Bei Möbeln wird es schwieriger, die Vorlieben sind bekanntlich verschiedenen.

Gut erhaltene Geräte und Möbel können im Internet oder per Zeitungsanzeige verkauft werden, und selbst für alte Röhrenfernseher oder verschlissene Sofas finden sich in der Regel dankbare Abnehmer, wenn sie kostenlos angeboten werden.

Gemeinsame, teure Neuanschaffungen für die Wohnung, etwa ein Geschirrspüler oder ein modernes TV-Gerät, sollte man sich gründlich überlegen. Besser ist es, solche Dinge nicht gemeinsam zu bezahlen, so dass dann auch klar ist, wer sie im Falle einer Trennung mitnehmen darf. Auch das klingt unromantisch, verhindert aber hässliche Streitereien.

Apropos Geld: In der Regel teilt man sich die Kosten für Miete, Strom und Telefon fifty-fifty. Verdienen beide sehr unterschiedlich oder nutzt einer ein Arbeitszimmer für sich allein, kann natürlich auch eine andere Aufteilung vereinbart werden. Wichtig ist, verbindlich zu regeln, wer welche Kosten trägt und von wessen Konto was überwiesen wird. Man kann auch ein gemeinsames Konto einrichten, von dem die Fixkosten jeden Monat abgehen.

Zusammenzuziehen spart übrigens Geld. So ist dann nur noch eine Hausratversicherung notwendig. Auch GEZ-Gebühren, der Mitgliedsbeitrag des Berliner Mietervereins oder der Internetanschluss fallen pro Haushalt und nicht pro Person an. Und häufig ist eine größere Wohnung preiswerter als zwei kleine. *Birgit Leiß*

Von der Lebens- zur Bedarfsgemeinschaft

Wer von Arbeitslosengeld II lebt und mit seinem Partner zusammenzieht, muss unter Umständen finanzielle Nachteile in Kauf nehmen. Für das Jobcenter gilt eine uneheliche Lebensgemeinschaft als Bedarfsgemeinschaft. Wenn beide von Hartz IV leben, erhält der Haushaltsvorstand 374 Euro, der Partner jedoch nur 337 Euro. Allerdings fallen bei einer gemeinsamen Haushaltsführung auch weniger Kosten an, weil man sich den Telefonanschluss oder das Zeitungsabonnement teilt. Komplizierter wird es, wenn einer der Partner einen Job hat. Dieses Einkommen wird dann angerechnet, so dass der Regelbedarf gekürzt oder ganz gestrichen werden kann.

bl

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Verwertungskündigung

Ob die Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks für den Vermieter mit erheblichen Nachteilen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB verbunden ist, hängt von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung.

BGH vom 13.9.2011 – VIII ZR 84/11 –

 Langfassung im Internet

Der BGH bekräftigte nochmals, dass er für die Kündigung wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung keine konkreten höchstrichterlichen Leitsätze aufstellen könne. Für die Entwicklung solcher Leitsätze zur Fortbildung des Rechts bestehe nur dann ein Bedürfnis, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehle. Die Beantwortung der im Streitfall aufgeworfenen Rechtsfrage hänge aber weitgehend von der dem Tatrichter übertragenen Würdigung der betreffenden Einzelfallumstände ab. In früheren Entscheidungen habe der BGH den rechtlichen Rahmen der Verwertungskündigung bereits abgesteckt: Eine wirtschaftliche Verwertung sei danach angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen werde. Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages erhebliche Nachteile entstünden und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sei, sei vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die hierzu erforderliche Abwägung entziehe sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lasse sich nur im Einzelfall unter

Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen (BGH vom 28.1.2009 – VIII ZR 8/08 –). Ein erheblicher Nachteil für den Vermieter scheide aber nicht schon deshalb aus, weil er das Haus bereits im vermieteten und unrentablen Zustand erworben hat (BGH vom 8.6.2011 – VIII ZR 226/09 –).

Betriebskostenpauschale

Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.

BGH vom 16.11.2011 – VIII ZR 106/11 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter zahlten für die kalten Betriebskosten eine monatliche Pauschale von 190 Euro. Diese hielten sie von Anfang an für zu hoch. Sie verlangten deshalb vom Vermieter Auskunft über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten sowie Einsicht in die zugehörigen Belege. Der Streit gelangte schließlich zum Bundesgerichtshof, welcher – wie aus dem Leitsatz ersichtlich – entschied und im konkreten Fall einen Auskunftsanspruch des Mieters – wegen fehlender Anhaltspunkte für eine Betriebskostensenkung – verneinte.

Die Entscheidung folgt der Systematik des BGB zu den Abwälzungsmodi für Betriebskosten: Nach § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB dürfen Vorauszahlungen für Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Für Betriebskostenpauschalen nach § 560 BGB gibt es eine entsprechende Regelung hingegen nicht.

Bei der Pauschale muss der Vermieter seine anfängliche Kalkulation nicht offenlegen. Eine Pauschale dient gerade dazu, dass der Vermieter nicht jährlich abrechnen muss. Dieser Vorteil ginge verloren, wenn der Vermieter zur Erfüllung eines Auskunftsanspruchs doch jedes Jahr die konkreten Kosten ermitteln müsste.

Eigenbedarfskündigung

a) Wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses und Vermieterin der Wohnungen dieses Anwesens ist, unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der einzelnen Gesellschafter als Eigentümer der jeweils zugewiesenen Wohnungen auseinandergesetzt, tritt der neue Eigentümer in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

b) Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen, wenn

dieser der Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrags oder bei Eintritt der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht angehörte (Aufgabe Senatsurteil vom 27.6. 2007 – VIII ZR 271/06 Rn. 17).

BGH vom 23.11.2011 – VIII ZR 74/11 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin hatte die Wohnung im Jahr 1981 von den seinerzeitigen Eigentümern angemietet. Im Jahr 2000 erwarb eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) das Mehrfamilienhaus. Die nun auf Räumung klagende Vermieterin trat der GbR im Jahr 2004 bei.

Im Jahr 2006 wurde die GbR auseinandergesetzt und das Anwesen in Eigentumswohnungen geteilt. Die Vermieterin wurde als Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung im Grundbuch eingetragen und erklärte die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der BGH gab dem statt: Die Auseinandersetzung der GbR unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der Vermieterin als Eigentümerin der streitigen Wohnung sei eine Veräußerung im Sinne von § 566 BGB. Die Erwerberin der Wohnung sei demnach in den Mietvertrag eingetreten. Ihr stehe das mietrechtliche Kündigungsrecht zu. Auch komme die Kündigungssperrfrist bei Umwandlung gemäß § 577a BGB bei der – hier erfolgten – Auseinandersetzung der GbR nicht zur Anwendung. § 577a BGB solle den Mieter davor schützen, dass mit dem Wechsel des Rechtsträgers neuer Eigenbedarf geschaffen werde. Die hier bestehende Eigenbedarfslage wurde aber nicht erst durch die Umwandlung in Wohnungseigentum und eine anschließende Veräußerung begründet, sondern bestand unabhängig davon schon zuvor, denn die jetzige Vermieterin gehörte der GbR an, die vorher Vermieterin war. Daher hätte eine Eigenbedarfskündigung schon vorher erfolgen können, als die GbR noch Vermieterin war. An seiner teilweise gegenteiligen Rechtsauffassung im Urteil vom 27.6.2007 halte der BGH nicht mehr fest.

Kaution bei Vermieterwechsel

a) Grundsätzlich besteht kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kaution, wenn der Mieter die Kaution bereits an den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet hat.

b) Zur Verpflichtung eines Mieters aus Treu und Glauben (§ 242 BGB), die vom Voreigentümer an den Mieter zurückgegebene Kaution an den Erwerber als neuen Vermieter zu leisten.

BGH v. 7.12.2011 – VIII ZR 206/10 –

➔ Langfassung im Internet

Im August 2000 eröffnete der Mieter bei der Berliner Sparkasse ein Kautionskonto mit einem Guthaben von 1670 DM (= 853,86 Euro) und verpfändete dieses zugunsten der Rechtsvorgängerin der Klägerin. Die Klägerin kaufte das Grundstück im März 2007; sie wurde am 11.3.2008 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Mieter wurde danach aufgefordert, der Übertragung der Kaution auf die Erwerberin zuzustimmen. Er gab jedoch keine Zustimmungserklärung ab. Daraufhin erklärte die vormalige Vermieterin gegenüber dem Mieter die Freigabe der Kaution in Höhe von 853,86 Euro zuzüglich aufgelaufener Zinsen. Die Erwerberin wandte sich mit Schreiben vom 29.7.2008 an den Mieter und forderte diesen auf, den Kautionsbetrag bis zum 27.8. 2008 zu überweisen. Der Mieter verweigerte mit Anwaltsschreiben vom 14.12.2008 die Leistung einer neuen Kaution an die Erwerberin mit der Begründung, der Voreigentümer habe mit der Freigabe der Kaution auf die Stellung der Kaution verzichtet. Die Erwerberin klagte auf Zahlung und bekam Recht.

Zwar sei eine Pflicht zur Mitwirkung an der Übertragung bei einer Barkaution oder Bürgschaft nicht zu verlangen, weil diese Sicherheiten mit dem Eigentumserwerb von Gesetzes wegen übergehen, ohne dass es eines zusätzlichen Übertragungsaktes bedarf.

Anders sei es aber bei der Verpfändung eines Sparbuches. Hier zahle die Bank nur mit Zustimmung des Mieters an den Erwerber aus. Daher sei der Mieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehalten, diese Mitwirkung – hier in Form der Zustimmungserklärung – zu erbringen. Die Verpfändungszustimmung zugunsten des Erwerbers führe im Übrigen auch nicht zum Verlust der Nachhaftung des Vorvermieters nach § 566 a Satz 2 BGB.

Vorwegabzug im Sozialen Wohnungsbau

a) Auch bei der Betriebskostenabrechnung für eine preisgebundene Wohnung in einem gemischt genutzten Gebäudekomplex gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, sondern betrifft (nur) deren materielle Richtigkeit (im Anschluss an BGH, Urteile vom 11.8.2010 – VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363; vom 13.10.2010 – VIII ZR 46/10, NJW-RR 2011, 90). Die Abrechnung ist daher nicht aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter den gesetzlich vorgeschriebenen Vorwegabzug unterlässt.

b) Wird ein Vorwegabzug vorgenommen, genügt die Abrechnung auch bei preisgebundenem Wohnraum den an sie zu stellenden formellen Anforderungen nicht, wenn nur die um einen Vorwegabzug bereinigten Gesamtkosten ausgewiesen werden; es fehlt dann an der erforderlichen Angabe der Gesamtkosten (im Anschluss an BGH, Urteil vom 14.2.2007 – VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059).

BGH vom 7.12.2011 – VIII ZR 118/11 –

➔ Langfassung im Internet

Bei der rechtlichen Behandlung des sogenannten Vorwegabzuges im Sozialen Wohnungsbau gibt es – trotz § 20 Absatz 2 NMV – keine Besonderheiten. Es gilt das vom Bundesgerichtshof zum preisfreien Wohnungsbau bereits Entschiedene.

Defekter Wasserzähler

Die Kaltwasserkosten müssen nach Quadratmetern umgelegt werden, wenn die Wohnungswasserzähler defekt oder nicht hinreichend geeicht sind. Dabei hat der Mieter Anspruch auf Kürzung seines Anteils um 15 Prozent.

*LG Berlin vom 11.11.2011
– 63 S 149/11 –*

🔗 Langfassung im Internet

Die in allen Wohnungen vorhandenen Kaltwasseruhren wurden vom Vermieter nicht der Abrechnung zugrunde gelegt, weil diese zum Teil defekt beziehungsweise die Eichfristen für die Wasserzähler abgelaufen waren. Können und dürfen die Wasseruhren aber nicht mehr zur Erfassung des tatsächlichen Verbrauchs verwendet werden, so gilt der gesetzliche Umlagemaßstab gemäß § 556 a Abs. 1 BGB, mithin die Abrechnung nach Quadratmetern. Nach Ansicht des Landgerichts ist die vom Vermieter vorgenommene Abrechnung der Wasserkosten nach Quadratmetern jedoch obendrein um 15 Prozent zu kürzen, wobei es sich hierbei um einen Erfahrungswert zur Kostendifferenz zwischen verbrauchsabhängiger und verbrauchsunabhängiger Abrechnung handele.

Kleine Instandhaltungen (1)

Die Erneuerung von Dichtungen von Abflussrohren unterfällt nicht einer Kleinreparaturenklausel.

*AG Charlottenburg vom 31.8.2011
– 212 C 65/11 –*

🔗 Langfassung im Internet

Es ging um die Reichweite einer Abwälzungsklausel für Kleinreparaturen. Die Vermieterin beauftragte eine Firma mit Reparaturarbeiten in der Mietwohnung. Nach dem Reparaturbericht musste die Demontage der Abflussleitung durchgeführt und der undichte Kunststoffübergang der Aufgussleitung erneuert werden. Hierfür stellte die

Vermieterin dem Mieter einen Betrag von 81,52 Euro in Rechnung. Sie verwies insoweit auf die mietvertragliche Klausel mit folgendem Wortlaut: „Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 90,00 Euro pro Einzelfall und bis zu 7 Prozent der Jahresnettokaltmiete pro Jahr von zurzeit in Höhe von 266,28 Euro.“ Der Mieter zahlte nicht und es kam zum Prozess. Das Amtsgericht gab dem Mieter Recht. Voraussetzung für eine wirksame Abwälzungsklausel der Kleinreparaturen sei unter anderem, dass die Klausel nur Bestandteile erfasse, deren Zustand und Lebensdauer vom häufigen Umgang des Mieters mit ihnen abhängen. Sinn hiervon sei es, den Mieter zu einem sorgfältigen Umgang mit der Mietsache anzuhalten.

Die betroffenen Bestandteile der Mietsache (Abflussrohr/Aufgussleitung) unterlägen vorliegend nicht dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters. Im Rahmen einer gewöhnlichen Nutzung der Mietsache unterliege ein Abwasserrohr nicht der dauerhaften Einwirkung des Mieters. Insbesondere sei es ihm nicht möglich, den Verschleiß desselben durch besonders sorgsame und pflegliche Behandlung zu verringern. Die verschuldensunabhängige Kostenüberbürdung greife dann jedoch bereits dem Wortlaut der Klausel nach nicht ein. Erforderlich sei insoweit eine physische beziehungsweise mechanische Zugriffsmöglichkeit des Mieters. Soweit nur rein denklogisch eine kausale Beeinflussung des aufgetretenen Schadens der Mietsache durch ein Verhalten des Mieters nicht ausgeschlossen werden könne – beispielsweise ein singuläres Stoßen des nach außen hängenden Wasserrohrs – lägen die Voraussetzungen der Miet-

vertragsklausel gerade nicht vor. Denn insoweit sei ein häufiger, quasi alltäglicher (ordnungsgemäßer) Zugriff des Mieters auf den konkreten Bestandteil der Mietsache nicht ersichtlich.

Berliner Mietspiegel

Die Kopenhagener Straße in 10437 Berlin liegt nicht in einer „bevorzugten Citylage“ im Sinne des Berliner Mietspiegels.

*AG Mitte vom 29.11.2011
– 8 C 226/11 –, mitgeteilt
von RA Norbert Wilke*

Eine bevorzugte Citylage ist nach Ansicht des Gerichts gemeint, wenn es sich um eine besonders attraktive Lage handelt, die aufgrund ihrer Bekanntheit/Historie, ihrer Sehenswürdigkeiten, ihrer Kultureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten eine überregionale Bedeutung hat und auch von Touristen aufgesucht wird. Der Mietspiegel 2011 spreche insoweit von repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten in kumulativer Aufzählung. Die Gegend sei hingegen kein Touristenmagnet und biete keinerlei besondere Sehenswürdigkeiten/Kultureinrichtungen.

Sozialer Wohnungsbau

Der sogenannte Einfrierungsgrundsatz im Sozialen Wohnungsbau gilt nicht im Falle der Umschuldung durch den Erwerber.

*AG Schöneberg vom 2.2.2012
– 2 C 560/10 –, mitgeteilt von
RA Hans-Joachim Gellwitzki*

🔗 Langfassung im Internet

Dieses Urteil betrifft eine im Sozialen Wohnungsbau errichtete Wohnung, für die keine Anschlussförderung bewilligt wurde. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des bisherigen Vermieters wurde die Immobilie nach einer Umfinanzierung zu einem Kaufpreis veräußert, der unter den seinerzeitigen Errichtungskosten lag. Der Erwerber erhöhte gegenüber der Mieterin die Miete und berief sich dabei auf den soge-

nannten Einfrierungsgrundsatz. Das Gericht hielt die Mieterhöhung materiell-rechtlich für unwirksam. Es folgte dem Standpunkt des die Mieterin vertretenden Anwalts, dass sich der Erwerber bei einer Umfinanzierung nicht auf die ursprünglich geltende höhere Kostenmiete berufen könne.

Schimmelpilz

Nach erfolgter Sanierung der Wohnung durch den Vermieter wegen Schimmelpilzbefalls hat der Mieter Anspruch auf Aushändigung einer schriftlichen Bestätigung, dass die Wohnung inklusive der Möbel des Mieters schimmelpilzfrei sei, das heißt keinerlei Schimmelpilzsporen mehr in der Wohnung vorhanden seien, wenn der Mieter nachweisen kann, dass der (nunmehr hoffentlich beseitigte) Schimmelpilzbefall seiner Wohnung bei ihm zu Gesundheitsbeeinträchtigungen geführt hat.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 30.6.2011 – 8 C 228/10 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➡ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte substantiiert durch Einreichung eines ärztlichen Attestes dargelegt, dass sein behandelnder Arzt seine seit Ende Juli 2009 zunehmenden Atembeschwerden und eine Verschlechterung der Atemfunktion auf den Wasserschaden und Schimmelpilzbefall in der Wohnung zurückführte und diese Gesundheitsprobleme als unzumutbar bezeichnete. Aufgrund des Umstandes, dass der Mieter die ärztliche Diagnose erhalten hatte, dass seine gesundheitlichen Probleme mit dem Zustand der Wohnung zusammenhängen, durfte er nach Ansicht des Amtsgerichts eine Sicherheit dahin verlangen, dass ein weiteres Bewohnen in dieser Wohnung – nach Abschluss der Sanierungsarbeiten – für ihn gesundheitlich keine Beeinträchtigung darstellen würde. Da die Vermieterin beweispflichtig dafür sei, dass die Wohnung nach der Sanierung vollkommen schimmelsporenfrei gewesen ist, hätte sie substantiiert darlegen müssen, welche Reinigungsmaßnahmen zur Beseitigung von – grundsätzlich gar nicht sichtbaren – Schimmelsporen

welche Firma an welchem Tag in welcher Weise durchgeführt hat.

Untervermietung

Der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung seiner Einzimmerwohnung, wenn er dadurch während eines begrenzten Auslandsaufenthaltes von der Miete entlastet wird.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 1.9.2011 – 14 C 212/11 –, mitgeteilt von RA Burkhard Draeger

➡ Langfassung im Internet

Der Mieter war in der Zeit vom 24.10.2010 bis zum 30. Oktober 2011 als Angestellter in Kolumbien tätig. Diese Entsendung erfolgte kurzfristig, der entsprechende Anstellungsvertrag wurde am 18.10.2010 unterzeichnet. Sein Bruttoeinkommen beläuft sich auf 1258 Euro. Hiervon verbleiben dem Mieter 942,48 Euro netto. Die Miete für die Wohnung beträgt monatlich insgesamt 242,25 Euro. Der Mieter beließ seine Möbel und seine weiteren persönlichen Gegenstände in der Wohnung und vereinbarte mit einem Herrn X., dass dieser die Wohnung gegen Zahlung von monatlich 250 Euro nutzen dürfe, was auch geschah. Einen Großteil seiner persönlichen Sachen verpackte der Mieter in Kisten und stellte sie unter dem Hochbett ab. Über die Weihnachtsfeiertage bewohnte er die streitgegenständliche Wohnung. Nach vorangegangener erfolgloser Abmahnung erklärte der Vermieter die Kündigung der Wohnung wegen unerlaubter Untervermietung. Das Gericht gab dem Mieter jedoch im Ergebnis recht. Er habe ein berechtigtes finanzielles Interesse an der Überlassung der Wohnung an Herrn X. Denn diese diene der finanziellen Entlastung des Mieters von der Belastung durch die Miete für die Wohnung. Er würde trotz einer Vollzeitstelle nur über ein Nettoeinkommen von 700,23 Euro verfügen können. Gerade in einem solchen eher überschaubaren Einkommensbereich wirke es sich deutlich entlastend aus, wenn die hier in Rede stehende Miete in Höhe von 242,25 Euro, also etwa 30 Prozent des Gehalts, gespart

werden könne. Der Mieter habe auch ein persönliches Interesse am Erhalt der Wohnung, da sein Auslandsaufenthalt von vornherein zeitlich begrenzt sei und er sich den Wohnraum, den er seit 2004 nutze, für seine Rückkehr erhalten wolle. Der Mieter habe dem Herrn X. auch nicht die gesamte Wohnung zum selbstständigen Gebrauch überlassen. Das sei nämlich dann nicht der Fall, wenn die Wohnung mit persönlichen Gegenständen des Hauptmieters ausgestattet sei und der Mieter seine Wohnnutzung nicht völlig aufgebe, etwa indem er seinen Wohnsitz dauerhaft an einen anderen Ort verlege. Zwar sei die Gestattung der Nutzung der Wohnung durch Herrn X. ohne Vorliegen einer Erlaubnis vertragswidrig. Diese Vertragsverletzung habe aber kein die Kündigung rechtfertigendes Gewicht. Zu berücksichtigen sei auch hier, dass dem Mieter ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietungs Erlaubnis zustehe. In solchen Fällen könnten nur Ausnahmefälle es rechtfertigen, keine unerhebliche Vertragsverletzung anzunehmen. Solche besonderen Umstände lägen hier nicht vor.

Kleine Instandhaltungen (2)

Die Erneuerung von Silikonfugen unterfällt nicht einer Kleinreparaturen Klausel.

AG Wedding vom 25.10.2011 – 20 C 191/11 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

Im Urteil heißt es: ... Der Beklagten [= Vermieterin] steht ferner der geltend gemachte Anspruch gemäß § 14 Nr. 6 des Mietvertrags in Höhe von 59,90 Euro nicht zu. Denn nach dieser Klausel ist der Mieter nur dann zur Erstattung von Kosten kleinerer Reparaturen verpflichtet, wenn die Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen und ähnlichem aufgetreten sind. Aus dem Arbeitszettel der beauftragten Firma ergibt sich jedoch, ... dass die Arbeitsstunden für die Erneuerung von Silikonfugen entstanden sind, die nicht unter die Kleinreparaturklausel fallen. ...

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hauptgeschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15
U S Heidelberger Platz,
Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Str. 80
U Blissestraße

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Achtung! Vorübergehender Ersatz
für Kieztreff Karlshorst:
Begegnungszentrum LIBEZEM,
Rhinstraße 9, Tram M 17, 27, 37
bis Alt-Friedrichsfelde/Rhinstraße

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

■ Neue Grottkauer Straße

■ Treptow

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),

Berlin-Kreuzberg

■ Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

■ Wohnflächenberechnung
■ Schönheitsreparaturen
■ Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
■ Elektroinstallationen
■ Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
■ Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
■ Hausrat
■ Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
■ Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
■ Geräuschmessung für technische Anlagen
■ Elektromog/Mobilfunk
■ Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
■ Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den entstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

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

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

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

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

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt;

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 05 9

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

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

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH – 24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Sybille Klemz (Bezirksleitung)

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

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag (Bezirksleitung)

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

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

■ AG Modernisierung

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

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch am 10. Mai 2012 (Do) um 19.30 Uhr in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

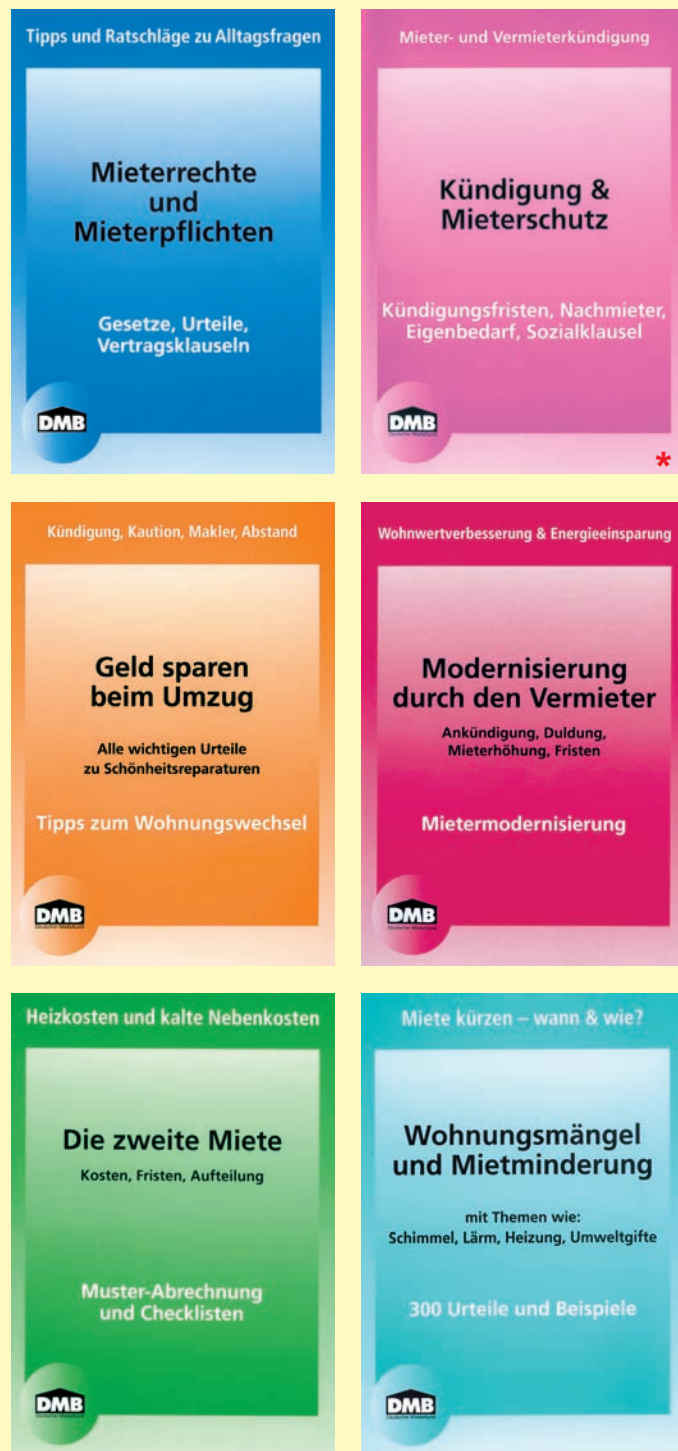
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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



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

April 2012

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 1.4.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder
Gelingendes Leben und moderne Ethik –
Weltarmut und Ethik – Detlef Horster

Montag, 2.4.

15.30 Dr. Christian Simon: Steglitz – zwischen Idylle und Metropole**

17.00 Spielfilm: Faust (2011)

17.30 Fabio Zander: Jordanien – Ein orientalisches Märchen
mit dem Fahrrad entdecken**

19.30 Prof. Dr. Dr. Gerald Hüther: Was wir sind und was wir sein könnten*

20.00 Spielfilm: Faust (2011)

Dienstag, 3.4.

15.30 Dr. med. Elisabeth Gabka: Das Geheimnis der Gesunderhaltung.
Kennen Sie Ihren Stresspegel?*

17.00 Spielfilm: Faust (2011)

17.30 Thony Christie: Warum gibt es kein festes Osterdatum?*

19.30 Prof. Dr. Norbert Kapferer: Philosophie West – Philosophie Ost:
Die Teilung der Philosophie im Nachkriegsdeutschland*

20.00 Spielfilm: Faust (2011)

Mittwoch, 4.4.

15.30 Dr. Andreas Meier: „Jesus ist am dritten Tag auferstanden“ –
nach der Schrift*

17.00 Spielfilm: Faust (2011)

17.30 Hagen Arnold: Nostalgische Schweiz –
Luzern, Rigi, Furka-Dampfbahn, St. Gallen**

19.30 Dr. Andreas Jacke: Melancholia –
Lars von Trier lässt die Welt untergehen*

20.00 GANZ SCHÖN FEIST – Tschüss!! – Die Abschiedstour

Mittwoch, 11.4.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Friedrich II. –
Welches Bild haben wir von diesem
König?*

17.00 Spielfilm: Melancholia (2011)

17.30 Harald Alexander Korp: Lachen fördert die Gesundheit:
Lach-Yoga – eine laute Kurzmeditation*

19.30 Dr. med. Jutta Semler: Osteoporose – Knochenschwund:
Irrtümer – Vorurteile – Mythen*

20.00 Spielfilm: Melancholia (2011)

Donnerstag, 12.04.

15.30 Dr. Ingolf Ebel: Altern als Herausforderung
und dieser mit philosophischem Denken angemessen begegnen*

17.00 Spielfilm: The Artist (2011)

17.30 Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Sternbilder – die Geschichte ihrer Entstehung**

19.30 Prof. Dr. Hansjörg Herr, Dr. Christian Kellermann: „Anständiger Kapitalismus“ –
Ein Konzept für eine radikale Reform im Wirtschaftssystem*

20.00 Spielfilm: The Artist (2011)

Freitag, 13.4.

15.30 Dr. Thomas Kramer: „Winnetou“ und „Kara Ben Nems“ –
sind Karl Mays Romane und Helden heute noch aktuell?*

17.30 Prof. Dr. Linda Maria Koldau: U-Boote – ein deutscher Mythos?*

19.30 Nicola Fritze: Raus aus der Grübelfalle! Wie Sie Ihre Denkgewohnheiten ändern*

Samstag, 14.4.

19.00 Prof. Dr. Linda Maria Koldau: Titanic. Das Schiff – der Untergang – die Legende*

21.00 Die Titanic-Filmklassikernacht mit dem Stummfilm „In Nacht und Eis“ (1912)
und „Die letzte Nacht der Titanic“ (1958)

Montag, 16.4.

15.30 Johannes Prittwitz: Platz der Republik –
Zwischen Reichstag und Kroll-Oper**

17.00 Spielfilm: The Artist (2011)

17.30 Heike Niebergall: Stimme und Sprechen –
Wissen und Tipps für Beruf und Alltag*

19.30 Horst Brandt: Gewalt, Tod und Trauer –
Katastrophen, Verbrechen und deren Folgen*

20.00 Spielfilm: The Artist (2011)

Dienstag, 17.4.

15.30 Dr. Jutta Götzmann: Friedrich der Große und Preußen –
Die Erfindung (s)einer Stadt*

17.00 Spielfilm: The Artist (2011)

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

Dienstag, 17.4.

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Detektivarbeit in der Integrativen Medizin –
außergewöhnliche Fälle aus 15 Jahren*

19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Christliche Historienmalerei im Wandel der Zeit**

20.00 Spielfilm: The Artist (2011)

Mittwoch, 18.4.

15.30 Uwe Marek: Posen und seine Umgebung – auf den Straßen der Piasten**

17.00 Spielfilm: The Artist (2011)

17.30 Berit Brockhausen: Lieben ohne sich zu verbiegen*

19.30 Dr. Marianne Eaton-Krauss: Neue wissenschaftliche Erkenntnisse
um Grab und Bestattung des Pharaos Tutanchamun*

20.00 Spielfilm: The Artist (2011)

Donnerstag, 19.4.

15.30 Jürgen Grothe: Klassizismus in Berlin –
Brandenburger Tor, Neue Wache, Schauspielhaus**

17.00 Spielfilm: Sommer der Gaukler (2011)

17.30 Gesundheitstag: Diabetisches Fußsyndrom – Eintritt frei

19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Beziehungen – Wachsen an Dir*

20.00 Spielfilm: Sommer der Gaukler (2011)

Freitag, 20.4.

16.15 Prof. Dr. Günter M. Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik.
Mathematik 2012 – Die Kosten des Wissens

17.30 Dr. Dr. med. Gerd Ludescher: Brennen ohne Auszubrennen –
Wirksame Burnout-Prophylaxe durch ein starkes Immunsystem der Psyche*

19.30 Bas Kast: Ich weiß nicht, was ich wollen soll*

19.30 Déjà vu? – Visuelles Theater mit Bodecker & Neander

Montag, 23.4.

15.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Mythologische Historienmalerei im Wandel der Zeit**

17.00 Spielfilm: Sommer der Gaukler (2011)

17.30 Marion Kappler: Usbekistan – entlang der Seidenstraße**

19.30 Prof. Dr. Angelika Zahrt: Wie werden wir eine
Postwachstumsgesellschaft – und wie funktioniert sie?*

20.00 Spielfilm: Sommer der Gaukler (2011)

Dienstag, 24.4.

15.30 Prof. Dr. med. Elisabeth Steinhagen-Thiessen: Gebrechlich im Alter –
ein unausweichliches Schicksal?*

17.00 Dokumentarfilm: Vivan las Antipodas (2011)

17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Die großen Museen der Welt –
Die Impressionisten im Pariser Musée d'Orsay**

19.30 Podiumsgespräch mit Publikumsdiskussion: Die Zeit ist reif
für eine Forschung ohne Tierversuche – Eintritt frei

20.00 Dokumentarfilm: Vivan las Antipodas (2011)

Mittwoch, 25.04.

15.30 Ingrid Kirschey-Feix: Niederfinow – wo die Schiffe Fahrstuhl fahren**

17.00 Dokumentarfilm: Vivan las Antipodas (2011)

17.30 Prof. Dr. med. Isabella Heuser: Depression und Burnout –
Zwei unterschiedliche Begriffe für das Gleiche?*

19.30 Dr. Sabine Eickhoff: „Krieg ist jetzt die Lösung auf Erden“ –
Leben und Sterben im Dreißigjährigen Krieg*

20.00 Dokumentarfilm: Vivan las Antipodas (2011)

Donnerstag, 26.04.

17.30 Dr. Silke Andrea Schuemmer: Hochzeitsbilder und -bräuche in der Kunst**

19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Extremismus und Verfassungsschutz*

20.00 Dokumentarfilm: My Reincarnation (2010)

Freitag, 27.04.

17.30 Dr. med. Ilse Zilch-Döpke: Diagnose Krebs –
Katastrophe oder Herausforderung?*

19.30 Dr. Martin zur Nedden: Die Suche nach dem Higgs-Teilchen –
erste Ergebnisse der Weltmaschine*

20.00 Dokumentarfilm: My Reincarnation (2010)

Sonntag, 29.04.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder
Gelingendes Leben und moderne Ethik
Jenseits von Gut und Böse – Michael Schmidt-Salomon

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