



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

April
4/2016

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

Achtung: STOLPERFALLE

Was Sie über die
Mietminderung
wissen sollten!



BMV-
Bezirksmitglieder-
versammlungen
auf Seite 19

10 FRAGEN
Beihilfen
zum Wohnen

WANDERUNGS-
BEWEGUNGEN
Hier Landflucht,
dort Stadtflucht

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)

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE

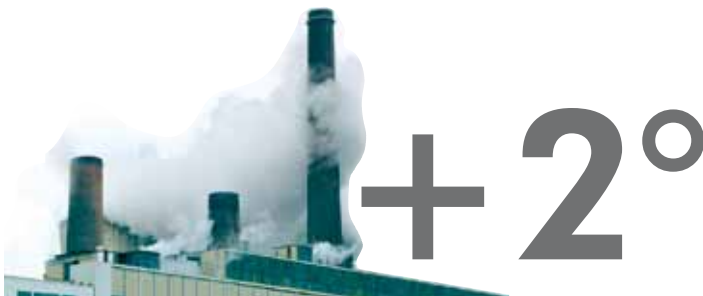


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Seniorenresidenz am Hackeschen Markt:	
Keine rosigen Aussichten	6
Berliner Mietspiegel 2015:	
Vermieterangriffe von Gerichten abgeschmettert	6
IBB-Wohnungsmarktbericht 2015:	
Neubau an den Erfordernissen vorbei	7
Buchtipp: Vorbild für die Zukunft der Stadtgestaltung	7
Werner Orlowsky gestorben:	
Betroffener, Politiker, Wanderprediger	8
Mittelheide Köpenick: Betrüblicher Ausblick	8
Zwinglistraße 36: Der Berater ist der Vertreiber	9
Buchtipp: Berlins neue Gärten	9
Wohnungsbau auf der Fischerinsel:	
Fakten schaffen mit der Kettensäge	10
Stromversorgung: Vattenfall leitet Kosten durch	10
Fernwärme: Gefangene Kunden	11
Buchtipp: Die neue Platte heißt Modul	11
Urteil des OLG Bamberg:	
Makler muss Energiekennwert nennen	12
Müllmanagement: Billiger wird's nicht immer	12
Bauherrenpreis Neubau: „Tragbare Kosten“ sind relativ	13
Friedelstraße 54: Mit der Kommunikation hapert es	13



Achtung: Stolperfälle 14

Bei ausufernden und unbedachten **Mietminderungen** riskiert man im ungünstigsten der Fälle die Kündigung der Wohnung.

TITEL

Achtung: Stolperfälle	
Was Sie über die Mietminderung wissen sollten!	14

HINTERGRUND

Experimentelles Bauen:	
Ideen auch für schwierige Flächen	20
Berlins Müllabfuhr:	
Vom Gassenmeister zum Recycling	22
10 Fragen zu staatlichen und kommunalen Leistungen:	
Beihilfen zum Wohnen	24
Wanderungsbewegungen in Deutschland:	
Hier Landflucht, dort Stadtflucht	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2016	19
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Der Senat suchte für den Neubau nach **Ideen auch für schwierige Flächen.**

Die Gewinner erhalten Baukostenzuschüsse für günstige Mieten. 20



Friedrich Wilhelm („Der große Kurfürst“) war der erste, der den Berliner Gassen Sauberkeit verordnete. Bis zur Mülltrennung waren es von da an noch gute 300 Jahre.

Vom Gassenmeister zum Recycling 22

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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2016, Seite 22, Katharina Buri: „Kabelnetzbetreiber – Ordnung im Kabelgewirr“

30 Jahre alte Verträge

Ich hoffe, dass der Mieterverein Musterklagen führt, damit auch Mieter ihren Kabelanbietern kündigen können. Die Verträge in meinem Fall sind vom Vermieter vor über 30 Jahren geschlossen worden, ohne dass ein Einverständnis bei den Mietern eingeholt wurde. Damals gab es auch nur das öffentlich-rechtliche Fernsehen. Heute sind von 31 empfangbaren Kanälen nur noch sieben Öffentlich-Rechtliche. Mit allen dritten Programmen wären es immer noch weniger als die Hälfte der empfangbaren Kanäle. Da die Gebühren für das öffentlich-rechtliche Fernsehen inzwischen ein Pflichtbeitrag sind, müssten wir auch das Recht haben, alle diese Programme empfangen zu können. Außerdem gibt es inzwischen auch DVBT. Wenn ich also über DVBT Fernsehen empfangen, warum muss ich dann noch Kabelgebühren zahlen? Bei Hertz-IV-Empfängern wurde schon häufig

eine zu hohe Miete beanstandet. Ohne Kabelgebühren wäre sie im Jahr um über 150 Euro billiger, dann könnten schon dadurch viele Umzüge vermieden werden.
K.D. Böhne per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2016, Seite 9, Jens Sethmann: „Neue Berliner Bauordnung – Rauchwarnmelder werden Pflicht“

Keine allgemeinverbindliche Position

Man mag einen Rauchmelder an sich für eine gute Erfindung halten. Die Forderung nach einer Rauchmelderpflicht für alle ist jedoch etwas anderes. Niemand hat das Recht, einem anderen seine Vorstellung von Sicherheit aufzudrängen. Wer es vor innerer Unruhe nicht mehr aushält, soll seine Wohnung mit Rauchmeldern ausstatten – dies ist seine Privatsache. Technik muss ein Angebot bleiben, und wenn sie Menschen dienen soll, gehört sie unter unsere Füße, nicht über unsere Köpfe. Tatsächlich wecken die an der Zimmerdecke befindlichen Rauchmelder bei mir eine unangenehme Assoziation. Dies ist mehr als nur ein Gedanke, denn heutzutage gibt es als Rauchmelder getarnte Überwachungskameras für jedermann zum Kauf. Etwa bietet das Internet eine ganze Auswahl davon, selbst einen funktionstüchtigen Rauchmelder mit integrierter Kamera habe ich dort gefunden. Ob mein Vermieter nun ein Voyeur ist oder nicht – bereits das Wissen um die technischen Möglichkeiten macht solch ein Gerät in meiner Wohnung zu einem Störfaktor. Wem will man mit einer Rauchmelderpflicht eigentlich „gerecht“ werden? Ein Ruf von Berliner Bürgern nach einer solchen ist mir nicht bekannt. Die Position „Sicherheit über alles“, die der Berliner Mieterverein offenbar vertritt, kann nicht als allgemeinverbindlich vorausgesetzt werden in einer Stadt, in der es, schon aus historischen Gründen, ein ausgeprägtes Bewusstsein für Freiheit gibt.

Beim Beschluss des Senats dürften jedenfalls auch pekuniäre Interessen eine Rolle gespielt haben: Das

Ausrüsten des gesamten Berliner Wohnraums mit Rauchmeldern ist ein Riesengeschäft für jene, die daran verdienen. Hier haben Lobbyisten scheinbar ganze Arbeit geleistet. Es bleibt zu hoffen, dass in dieser Angelegenheit das letzte Wort noch nicht gesprochen ist.

U. Blatter per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2016, Seite 4, Leserbrief: „Bürger_innensteig gefällig“ von W. Plikat

Nur logisch

Mittlerweile setzt sich immer mehr die Erkenntnis durch, dass es mehr als nur zwei Geschlechter gibt. Und da auch Sprache sich ständig weiter entwickelt, ist es nur logisch, dass diese Entwicklung auch sichtbar gemacht wird, zum Beispiel durch den Gender_Gap. Auch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat sich dankenswerterweise in seinem neuen Internetauftritt diese Sichtbarmachung unterschiedlichster Geschlechtsidentitäten auf die Fahne geschrieben. Leider dauert es aber viel zu lange, bis sich diese Erkenntnis flächendeckend durchsetzt.

Svetlana L. per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2016, Seite 4, Leserbrief: „Bürger_innensteig gefällig“ von W. Plikat

Sprache bestimmt das Bewusstsein

Wir wissen ja, wie sehr Sprache das Bewusstsein beeinflusst. Leider wird in allen Medien noch zu oft dieses „generische Maskulinum“ benutzt, bei dem wir dann alle „der Anleger“ oder „der Hörer“ sind. Ich fände es schon einen Fortschritt im Hauptstadt-Mieterverein, wenn Sie künftig zumindest den „gerechteren“ Plural benutzen würden anstatt den einzelnen männlichen „Mieter“ oder „Verbraucher“, der vor dem geistigen Auge erscheint. Auch im letzten Heft findet sich leider wieder „der Kunde“. Eine deutlich gerechte und praktische Lösung im Schriftdeutsch ist allerdings das von vielen schon praktizierte Binnen-I, mit dem wir dann alle zu MieterInnen werden.

S. Mania per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** BI Mittelheide-Märchenviertel, BSR, Carpaneto Schöningh Architekten, Friedel 54, Julia Gandras, Birgit Leiß, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Jens Sethmann, S.E.K. Architektinnen, Tafkaoo Architects, Kersten Urbanke, Jan Wiese Architekten · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein 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.

Gut zu wissen

Hedwig Stadtteilzentrum in Hohenschönhausen

Die Beratung beginnt seit März eine Stunde später:
Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 12,
Beratung dienstags von 18 bis 20 Uhr.

Beratungsstelle Torstraße in Mitte geschlossen

Die Beratungsstelle in der Seniorenfreizeitstätte
Torstraße 203-205 wurde geschlossen. Bitte nehmen Sie unsere Beratungszentren in Anspruch.

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>

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

getragen vom DGB, von den Gewerkschaften NGG und Ver.di, von den Sozialverbänden AWO, SoVD, VdK und der Volkssolidarität, vom Humanistischen Verband sowie vom Berliner Mieterverein

Mieterberatung

Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walther-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich. Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins: Servicetelefon ☎ 030-226 260

Achtung!

Bezirksmitgliederversammlungen 2016

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) gewählt. Termine finden Sie auf Seite 19.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 18. April 2016 und Montag, 20. Juni 2016. Wegen Pfingsten fällt die Vorstandssprechstunde im Mai aus.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)



Einsender dieses Fotos ist Christoph Ruhland.

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.

SENIORENRESIDENZ AM HACKESCHEN MARKT

Keine rosigen Aussichten

Wohl nirgendwo sonst ist Berlin so jung, hip und teuer wie am Hackeschen Markt. Mitten im Trubel wohnen über 230, zum Teil pflegebedürftige Menschen in einer Seniorenresidenz. Doch der neue Eigentümer will das erst 1998 fertiggestellte Gebäude abreißen. Drei Wohn- und Geschäftshäuser sollen mehr Profit einbringen.

Das Gebäude Rosenthaler Straße 43-45, direkt gegenüber den Hackeschen Höfen, wurde kürzlich an die Hamburger Investmentfirma „DC Values“ verkauft. Die plant anstelle der Seniorenresidenz einen Neubau mit Büros, Boutiquen, Gastronomie und 40 Prozent Wohnungen. Ein entsprechender Bauvorbescheidsantrag wurde beim Bezirksamt Mitte eingereicht. Das bekannte Architekturbüro „nps tchoban voss“ wurde mit den Entwürfen beauftragt.

Der Betreiber der Seniorenresidenz, der von dem geplanten Abriss erst aus der Presse erfuhr, reagiert dennoch gelassen. „Wir machen uns über die Zukunft unseres Hauses keine Sorgen“, so Sprecher Peter Müller von der Pro Seniore Unternehmensgruppe. Man habe ein ungekündigtes, langfristig angelegtes Mietverhältnis. Frank Bertermann von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte sieht die Sache nicht so rosig. Der Abriss muss ohnehin nicht genehmigt werden, und wenn der Bauvorbescheid positiv beschieden wird, kann ein Bauantrag gestellt werden. Die Grünen wollen nun von Baustadtrat Carsten Spallek (CDU) wissen, welche planungsrechtlichen Möglichkeiten es für einen Erhalt des Seniorenheims gibt. Bertermann, der auch Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses

Foto: Nils Richter



Das Seniorenhaus gegenüber den Hackeschen Höfen soll abgerissen werden

ses ist, sieht in dem Vorgang die Vernichtung preiswerten Wohnraums: „Es ist vollkommen unrealistisch, dass dort bezahlbare Wohnungen entstehen, weder für Senioren noch für sonst jemand.“
Birgit Leiß

BERLINER MIETSPIEGEL 2015

Vermieterangriffe von Gerichten abgeschmettert

Die Amtsgerichte Wedding und Charlottenburg befanden, dass der Mietspiegel qualifiziert ist beziehungsweise als geeignete Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mieterhöhungen herangezogen werden kann.

Seit einiger Zeit versuchen Vermieter, Mieterhöhungen durchzusetzen, die die Obergrenzen des Mietspiegels überschreiten – allen voran Berlins größter Vermieter, die Deutsche Wohnen. Mit der Begründung, der Berliner Mietspiegel sei nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden und daher nicht qualifiziert, griff sie auch schon den Mietspiegel 2013 an. Vor dem Amtsgericht Charlottenburg ist sie nun auch mit einer Klage gegen den aktuellen Mietspiegel 2015 gescheitert. Dem Urteil zufolge sei der Mietspiegel auf jeden Fall eine geeignete Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete, die das Höchstmaß für Mieterhöhungen ist. Das Amtsgericht Wedding hat in einem anderen Fall sogar ausdrücklich bestätigt, dass der Berliner Mietspiegel 2015 qualifiziert ist. In beiden Verfahren wurden die Mieterhö-

hungsverlangen der Vermieter zurückgewiesen.

„Die Deutsche Wohnen und andere stark renditeorientierte Vermieter haben sich in eine Sackgasse manövriert. Wir hoffen, dass sie das endlich zur Kenntnis nehmen“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Weil aber der Immobilienrausch immer wieder Vermieter zu erhöhten Mieterforderungen verleitet, rechnet er mit weiteren Angriffen auf den Mietspiegel. Daher fordert der BMV die Bundesregierung auf, die von Bundesjustizminister Maas vorgeschlagenen verbindlichen Richtlinien für Mietspiegel zügig umzusetzen. „Wir erhoffen uns davon mehr Rechtssicherheit“, so Wild. „Der Mietspiegel ist auf angespannten Märkten das Maß aller Dinge und soll es auch bleiben.“

Jens Sethmann

Der von Stadtentwicklungssenator Geisel vorgestellte Mietspiegel 2015 ist die Messlatte für Mieterhöhungen



Foto: Nils Richter

■ Urteile:
AG Wedding vom
6. Januar 2016 –
8a C 205/15 –;
AG Charlotten-
burg vom
5. Februar 2016
– 233 C 467/15 –

Neubau an den Erfordernissen vorbei

Einen erneut deutlichen Anstieg der Angebotsmieten im Jahr 2015 verzeichnet der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB). Eine effektive Marktentspannung sei kurzfristig nicht in Sicht. Nach Ansicht des Berliner Mietervereins belegt die Entwicklung, dass die Mietpreisbremse ihre beabsichtigte Wirkung verfehlt.

Für 8,80 Euro pro Quadratmeter wurden 2015 Mietwohnungen in Berlin angeboten, ein Plus von 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Grund für die Marktanspannung ist der Bevölkerungszuwachs. Zwischen 2012 und 2015 sind 144 000 Bewohner hinzugekommen. Den kleineren Teil dazu trägt die Stadt selber durch einen seit 2007 anwachsenden Geburtenüberschuss bei, der größere Teil resultiert aus dem Zuzug, vor allem aus dem Ausland.

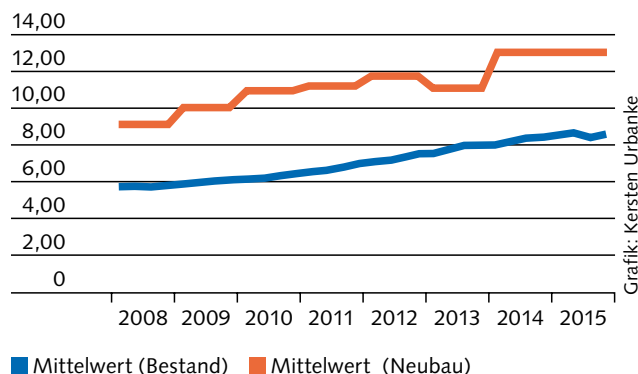
Besonders knapp auf dem Wohnungsmarkt ist das Angebot im preiswerten Segment, so der Vorstandsvorsitzende der IBB, Jürgen Allerkamp. Ein Grund dafür sei auch der Rückgang bei den Sozialwohnungsbeständen. Mietpreise von unter 5 Euro pro Quadratmeter weisen weniger als 1 Prozent der Wohnungsangebote auf.

Stadtentwicklungssenator Geisel sieht sich indessen mit seiner Wohnungspolitik auf dem richtigen Weg: 2014 wurden 8744 Wohnungen fertiggestellt, für das vergangene Jahr schätze man deren Zahl auf 12 000 bis 15 000. Rund 60 Prozent davon werden laut Bericht im Geschosswohnungsbau realisiert.

Die Zahlen des Wohnungsmarktberichts legen gleichwohl nahe, dass bei den neu erstellten Wohnungen – wo es sich denn überhaupt um Miet- und nicht um Eigentumswohnungen handelt –, die Preise deutlich über dem liegen, was sich Normal-, erst recht Geringverdiener leisten können. Die Durchschnittsangebotsmiete im Neubau lag 2015 bei 13 Euro pro Quadratmeter kalt. Vor diesem Hintergrund erklärt sich der dringen-

de Wunsch von Stadtentwicklungssenator Geisel, insbesondere private Bauherren mögen sich doch beim Sozialen Wohnungsbau mehr engagieren. Der Berliner Mieterverein befürchtet allerdings, dass das „zarte Pflänzchen“ der nunmehr verbesserten Förderkonditionen für den Sozialen Wohnungsbau schon im Keim erstickt wird, wenn die Bundesregierung ihre angekündigte Steuerabschreibung für den Mietwohnungsbau einführt und den Bauherren damit ein lukrativeres Finanzierungsmodell in die Hand gibt. Hier sei Berlin im Rahmen seiner Einflussmöglichkeiten im Bundesrat genauso gefordert wie bei der dringlichen Nachbesserung der Mietenreformpläne, die die Bundesregierung kürzlich vorgestellt hat. Denn nach Ansicht des Berliner Mietervereins do-

Entwicklung der Berliner Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen 2008 bis 2015

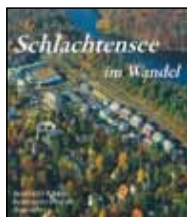


kumentieren die Zahlen des Wohnungsmarktberichts auch, dass die im ersten Teil der Reform verabschiedete Mietpreisbremse ihre Wirkung verfehlt.

Udo Hildenstab

BUCHTIPP

Vorbild für die Zukunft der Stadtgestaltung



InitiativKreis
Schlactenseer
Bewohner GbR
(Hrsg.): Schlactensee im Wandel. Berlin 2013, 10 Euro

Christa Markl-Vieto, seit 2011 Bezirksstadträtin in Steglitz-Zehlendorf, würdigt in ihrem Grußwort zu dem Buch den aus einer Bürgerinitiative hervorgegangenen InitiativKreis Schlactenseer Bewohner (IK), der es mit Engagement und langem Atem geschafft habe, dass „ein städtebaulicher Neuanfang derart sozialverträglich und ökonomisch erfolgreich“ geworden ist, dass er ein Beispiel sei, „wie Zukunft in unserer Stadt gestaltet werden kann“. Als im Jahre 1995 erste Pläne für die Neugestaltung des ehemaligen Reichsbahngeländes am S-Bahnhof Schlactensee vorlagen, konnte der IK in einem intensiven Dialog unter dem Motto „Gestalten statt verhindern“ zahlreiche Forderungen in Bezug auf Bürgerfreundlichkeit, ökologische Nachhaltigkeit, angemessene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, aufgelockerte und ortstypische Bebauung und vor allem auf die Einbeziehung der Anwohner durchsetzen. In den im Buch enthaltenen Interviews mit Bewohnern werden auch kritische Punkte angesprochen – vom fehlenden zweiten S-Bahn-Zugang über fehlende Kurzparkzonen bis zur mangelnden Kooperationen einzelner Hauseigentümer und -verwalter. Und auch wenn bis zum „neuen, feinen Bahnhofsviertel“ noch ein Stück des Weges zu gehen ist: Ein Vorbild für ähnliche Vorhaben an den S-Bahnhöfen Mexikoplatz und Nikolassee und eine engagierte, erfolgreiche Bürgerbeteiligung ist Schlactensee allemal.

rb

WERNER ORLOWSKY GESTORBEN

Betroffener, Politiker, Wanderprediger

Orlowskys ►
Plattform war der
Dialog vor Ort

Als Werner Orlowsky 1981 zum Baustadtrat des Bezirks Kreuzberg gewählt wurde, war er der erste grün-alternative Baustadtrat und deutschlandweit einer der Ersten aus dieser noch jungen Bewegung, der ein politisches Amt übernahm.

Werner Orlowsky, 1928 in Berlin geboren, hatte Geschichte und Philosophie studiert, übernahm aber 1961 in der Dresdener Straße einen Parfümerieladen. Als die Pläne bekannt wurden, im Rahmen der Stadterneuerung den ganzen Straßenzug zu entmieten und abzureißen, engagierte er sich in der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebietes Kottbusser Tor. Als Sprecher der Gewerbetreibenden kämpfte er gegen die Kahlschlagsanierung.

Diesen Kampf setzte Orlowsky als Baustadtrat fort. Ohne Verwaltungserfahrung führte er sein Amt auf unkonventionelle Weise: nicht vom

Schreibtisch aus, sondern im offenen Gespräch mit den Menschen. Er verhandelte mit Instandbesetzern, Hauseigentümern und Sanierungsträgern, verhinderte Räumungen und Abrisse, sicherte alternative Kultur- und Nachbarschaftszentren und half der Altbau-IBA in die Spur, jenem Zweig der Internationalen Bauausstellung 1984/87, der sich eine sozialverträgliche Erneuerung der bestehenden Häuser auf die Fahnen geschrieben hatte. Er ging Konflikten mit anderen Behörden oder Baugesellschaften nicht aus dem Weg und stand immer auf der Seite der Betroffenen. Deshalb genoss „Orly“ oder „der Dicke“, wie er genannt wurde, großes Vertrauen – auch über Kreuzberg hinaus.

Die Alternative Liste stellte ihn 1985 sogar als Bezirksbürgermeisterkandidat auf. Das klappte nicht, stattdessen geriet seine Wiederwahl zum Baustadtrat zu einem monatelangen

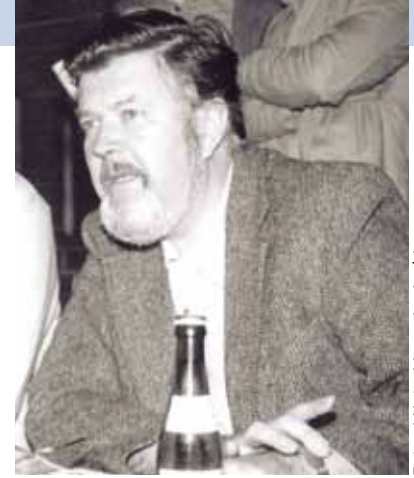


Foto: MieterMagazin-Archiv

Gezerre. Die Bezirks-SPD warf ihm eine inkompetente Amtsführung vor. Stimmen von der CDU verhalfen ihm schließlich zur zweiten Amtszeit. 1989 kandidierte er nach acht erfolgreichen Jahren nicht erneut. Er baute nach dem Mauerfall als „Wanderprediger“ (so hat sich Orlowsky selbst bezeichnet) in den Ostbezirken Mieterberatungen und Verwaltungsstrukturen auf. Mit dem von ihm gegründeten „Stadtforum von unten“ setzte er einen Kontrapunkt zu den erstarrten Debatten im offiziellen „Stadtforum“ des Senats. Werner Orlowsky starb am 16. Februar 2016 im Alter von 87 Jahren. *Jens Sethmann*

MITTELHEIDE KÖPENICK

Betrüblicher Ausblick

In der Köpenicker Mittelheide stören große schwarze Mülltonnen das ansonsten schöne Stadtbild. Die Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel protestiert beim Bezirksamt.



Foto: BI Mittelheide-Märchenviertel

Das sogenannte Märchenviertel in Köpenick macht seinem Namen alle Ehre: Aus den denkmalgeschützten Gebäuden blickt man ins Grüne, die hübsche Siedlung grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet. Das Idyll ist jedoch nicht ungetrübt. 2013 haben die Bewohner erfahren, dass nach dem Verkauf von 700 Wohnungen durch die GSW der neue Investor, die Berner Group, teure Modernisierungen plante. Viele der Wohnungen sollten privatisiert werden. Dank einer aktiven Bürgerinitiative und durch die Vermittlung des Berliner Mietervereins gelang es, einen Kompromiss zu schließen, der die Bewohner vor Verdrängung schützt. Nun wurde für denjenigen Teil der Mittelheide, der zum Verwaltungskomplex Pre Mittelheide gehört, das Müllkonzept verändert. Bislang standen den Bewohnern in Ausbuchtun-

gen zwischen den einzelnen Häusern geschützte, abschließbare Müllplätze mit großen Containern zur Verfügung. Diese wurden durch graue Mülltonnen auf den Zuwegen zu den Häusern ersetzt. „Die vielen Einzeltonnen dominieren die Anlagen und werden zudem dem Denkmalschutz nicht gerecht“, sagt Dieter Heidenreich von der Initiative Mittelheide-Märchenviertel. Man befürchtet zudem, dass das gleiche unansehnliche Konzept auch im anderen Teil des Viertels umgesetzt wird. „Unschön und gedankenlos“ finden die Anwohner die großen Tonnen und fordern stattdessen ein Müllkonzept, das dem Gebiet gerecht wird. Mit diesem Anliegen hat sich die Initiative schriftlich an das bezirkliche Stadtentwicklungsamt gewandt.

Katharina Buri

◀ Die grauen
Tonnen sind nicht
märchenhaft

BUCHTIPP

Berlins neue Gärten

Die Mitglieder des Fördervereins Weingarten Berlin verstehen sich als „Hobbywinzer mit staatlicher Duldung“. Ihre tausend Weinstöcke bringen mittlerweile stabile Erträge. Der Weingarten am Volkspark Prenzlauer Berg ist nur eine Station der Tour 5 in Elisabeth Meyer-Renschhausens Buch „Urban Gardening in Berlin“. Auf elf Touren führt sie in Wort und Bild durch über 70 sehenswerte Berliner Gartenprojekte. Vorgestellt werden natürlich der Gemeinschaftsgarten auf dem Tempelhofer Feld, der Kiezgarten in der Schliemannstraße, der Kinderbauernhof an der Panke und der Bauerngarten von Havelmathen in Gatow. Mitten in der Stadt wohnen und trotzdem das eigene Gemüse anpflanzen, pflegen und ernten – die Zahl der Hobbygärtner in Berlin wächst. Schulgärten, Bürgergärten, Citygärten, Stadtteulgärten, öffentliche Dachgärten – alles ist möglich. Der Phantasie sind keine Grenzen gesetzt. Auch Kleingartenkolonien und Gartenstädte werden vorgestellt. Das Buch ist als Wegweiser durch das grüne Berlin konzipiert. Zu jedem Garten nennt das Buch Kontakte, Träger, Anfahrt und Öffnungszeiten.

rb



Elisabeth Meyer-Renschhausen:
Urban Gardening in Berlin. Berlin
2016, 16 Euro

WOHNUNGSBAU AUF DER FISCHERINSEL

Fakten schaffen mit der Kettensäge

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WBM will auf der Fischerinsel in Mitte ein Wohnhochhaus bauen. Anwohner protestieren und schlagen besser geeignete Grundstücke vor. Doch die WBM schafft Tatsachen mit der Motorsäge.



Foto: Nils Richter

Ende Februar wurden in der Grünanlage an der Ecke Mühlendamm/Fischerinsel rund 70 Bäume gefällt. Um den Kahlschlag zu verhindern, hatten die in der Fischerinsel-Initiative organisierten Anwohner noch einen Brief an den Regierenden Bürgermeister Michael Müller geschrieben – vergebens. Die WBM will hier einen Neubau mit 200 Wohnungen errichten. Eine Baugenehmigung hat sie noch nicht beantragt. Ob der Bau ohne ein Bebauungsplanverfahren vom Bezirksamt genehmigt werden kann, ist auch noch strittig. Die Bäume wurden dennoch schon gefällt, um hier archäologische Grabungen durchzuführen.

Die Anwohner ärgern sich nicht nur über den Verlust der Grünanlage und einiger Parkplätze. Der Neubau würde auch das Wohnhaus Fischerinsel 1 verschatten. Der im Herbst aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf sieht eine achtgeschossige Blockrandbebauung vor, aus der ein

Hochhausturm mit 19 Etagen herauswächst. Dieses 58 Meter hohe Gebäude stünde in nur 35 Metern Abstand zum östlich davon gelegenen Haus Fischerinsel 1. Die Anwohner sind nicht grundsätzlich gegen eine Verdichtung der Fischerinsel. Sie schlagen alternative Baugrundstücke in der Nähe vor, die sie für besser geeignet halten: das Areal der ehemaligen Kita Fischerinsel 3, Flächen an der Breiten Straße und Neumannsgasse sowie ein Grundstück an der Neuen Jakobstraße.

Nicht nur unter den direkt betroffenen Nachbarn regt sich Widerstand gegen das Vorhaben der WBM. Die Diskussion, wie sich die alte Stadtmitte künftig entwickeln soll, ist noch in vollem Gang. „Jetzt vorschnell Tatsachen zu schaffen, macht diese Debatte sinnlos“, heißt es in einer Petition, die unter anderem bekannte Historiker und Architekten wie Bruno Flierl, Laurenz Demps und Dieter Hoffmann-Axthelm unterzeichnet haben.

Jens Sethmann

◀ Das Terrain ist bereitet: Im Februar wurden 70 Bäume auf der Fischerinsel gefällt

■ Fischerinsel-Initiative im Internet: fischerinselinitiative.wordpress.com

STROMVERSORGUNG

Vattenfall leitet Kosten durch

In Berlin beziehen mehr als 1,6 Millionen Kunden Strom von Vattenfall. Ab 1. April 2016 steigt der monatliche Grundpreis für die Kunden. Als Grund nennt das Unternehmen die Erhöhung der verbrauchsunabhängigen Netzentgelte, also der Gebühren, die für das Durchleiten des Stroms durch die Leitungen entstehen. Der Verbrauchspreis von 28,48 Cent pro Kilowattstunde (kWh) bleibt stabil.

Wie andere Unternehmen verweist auch Vattenfall gern darauf, dass mehr als 52 Prozent des Strompreises aus Steuern, Abgaben und Umlagen bestehen. So sind die Umlage nach § 19 der Stromnetzentgeltverordnung, die Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, die Umla-

ge nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und die Offshore-Haftungsumlage zum 1. Januar 2016 stark gestiegen. Die Netzentgelte haben mittlerweile einen Anteil von 23 Prozent am Strompreis, 25 Prozent entfallen auf Stromeinkauf, Verwaltung und Vertrieb.

Beim Tarif „Berlin Easy Privatstrom“ steigt der Grundpreis von 4,77 auf 7,05 Euro pro Monat, das bedeutet eine Erhöhung von 27,36 Euro im Jahr. Ökostromkunden zahlen 27,60 Euro mehr. Da keine automatische Änderung der monatlichen Abschlagbeträge erfolgt, empfiehlt das Unternehmen den Kunden, die Abschläge selbst zu erhöhen, um höhere Nachzahlungen bei der nächsten Jahresabrechnung zu vermeiden. Vattenfall hat im Februar alle Kunden schriftlich

über die Veränderungen informiert. Unternehmenssprecher Olaf Weidner schließt weitere Preissteigerungen ab 2017 nicht aus.

Rainer Bratfisch

Beim Berliner Grundversorger wird der Strombezug teurer

■ Weitere Informationen zu den Vattenfall-Tarifen: www.vattenfall.de/de/stromtarife-new.htm



Foto: Christian Muhrbeck

Gefangene Kunden

Die Versorgung der Haushalte mit Fernwärme ist einer der letzten unregulierten Monopolmärkte Deutschlands. Die Preise sind häufig zu hoch, der Markt ist intransparent. Der Deutsche Mieterbund (DMB), der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und der Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne) fordern deshalb eine umfassende Reform des Fernwärme-Marktes.

Foto: Nils Richter



Monopolartige Marktstrukturen: Für Fernwärme zahlt der Berliner zu viel

Jeder siebente Haushalt in Deutschland heizt mit Fernwärme. Aber Fernwärme ist teuer. Anbieterwechsel bei Preiserhöhungen, kürzere Vertragslaufzeiten und die Umstellung auf andere effizientere Technologien – bei Gas und Strom längst Standard – sind auf dem Fernwärmemarkt noch Zukunftsmusik. Die Monopolstrukturen sind nicht verbraucherfreundlich und in Zeiten liberalisierter Energiemärkte überholt. Da sich die Verbraucher Preis- und Vertragsänderungen nicht entziehen können, „braucht es entweder Wettbewerb, eine Preisregulierung oder eine Genehmigung der Endpreise“, fordert Klaus Müller, Vorstand des vzbv. Das Bundeskartellamt spricht von „gefangenen Kunden“.

Umweltschützer fordern seit Jahren, dass auch das 1750 Kilometer lange Berliner Fernwärmenetz, das größte in Westeuropa, ausgeschrieben wird. 90 Prozent der Fernwärme liefert Vattenfall. 1,2 Millionen Berliner Haushalte bezahlen die monopolisierte Fernwärme zurzeit viel zu teuer. Seit 2010 sind die Preise um rund 20 Prozent gestiegen. Die steigenden Grundpreis-Anteile belasten insbesondere Kunden mit einem geringen Verbrauch.

Stefan Preidt, Leiter Vertrieb der Vattenfall Europe Wärme AG, sieht trotzdem „keine logische Veranlassung“ für Reformen und verweist darauf, dass sein Unternehmen „die günstigste Fernwärme in den neuen Bundesländern“ liefere. Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des DMB, fordert: „Basisinformationen der

zur Wärmeerzeugung eingesetzten Energieträger sowie zu Emissionen und Netzverlusten müssen für Verbraucher im Internet abrufbar sein.“ Die Wärmeversorgung ist für rund ein Drittel der Treibhausgas-Emissionen verantwortlich. Die Deutsche Umwelthilfe verlangt deshalb in ihrer „Blaupause Wärmewende“

Anreize für den Umstieg auf eine erneuerbare Energieversorgung bei der Wärmeversorgung. Bis 2050 soll der Ausstoß von Treibhausgasen im Wärmesektor um 80 Prozent reduziert werden. Das kann mit der bisherigen Struktur des Fernwärme-Marktes nicht erreicht werden.

Rainer Bratfisch

BUCHTIPP

Die neue Platte heißt Modul



„Wir bauen für Berlin“, Download unter:
www.howoge.de/unternehmen/presse/download-center/

Was früher schlicht Plattenbau hieß, nennen die Wohnungsunternehmen nun „elementierte, modulare und serielle Bauweise“. Wenn es hilft, Abwehrreflexe gegen die Platte zu vermeiden, sei die Wortwahl erlaubt. Schließlich müssen Typenbauten aus vorgefertigten Elementen nicht zwangsläufig alle gleich und langweilig aussehen. In ihrem 88-seitigen Handbuch „Wir bauen für Berlin“ stellen die städtischen Gesellschaften ihre Wohnungsneubau-Standards vor. Dazu gehören Fassaden ohne Wärmeverbundsystem, Abstellräume auf der Etage sowie Kinderwagen- und Rollatorstellplätze. In den Wohnungen sollen Fußbodenheizungen, geflieste Bäder und weiße Wände die Regel sein. Auf Einbauküchen wird verzichtet. Wer mehr Details erwartet, wird enttäuscht. Über die Wohnungsgrundrisse erfährt man nur, dass sie flexibel sein sollen. Zu großen Teilen ist die von der Wirtschaftsberatung Ernst & Young verfasste Publikation nicht mehr als eine Imagebroschüre, die mit wenig differenzierten Statistiken zur Mietkostenbelastung, der technischen Auflistung von Baukostengruppen nach der DIN-Norm und allgemeinen Angaben zum Planungs- und Bauablauf durchsetzt ist. „Die Landeseigenen“ loben sich für viele Dinge, zu denen sie nach dem Wohnraumversorgungsgesetz und anderen Vereinbarungen mit dem Senat ohnehin verpflichtet sind. Die neu eingerichtete Anstalt, die Leitlinien für die Unternehmen entwickelt und überwacht, wird nicht einmal erwähnt. Wenn die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Aufgaben ordentlich erfüllen, brauchen sie solcherart Imagewerbung nicht.

Jens Sethmann

URTEIL DES OLG BAMBERG

Makler muss Energiekennwert nennen

■ Urteil: OLG Bamberg vom 22. Februar 2016 – 3 U 198/15 –

Auch Makler müssen in Inseraten den Energieverbrauch ausweisen

Informationen zum Energieausweis gibt das BMV-Merkblatt 156 unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl156.htm

Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Bamberg wurde ein Makler verpflichtet, in Anzeigen auf den Energieverbrauch der angebotenen Immobilie hinzuweisen.

Seit Mai 2014 sind die Anbieter von Kauf- und Mietimmobilien durch die Energieeinsparverordnung verpflichtet, in gewerblichen Anzeigen den Energiekennwert ihrer Immobilie anzugeben. Ein Bamberger Makler verweigerte die Angabe des Kennwerts in seinen Zeitungsanzeigen mit dem Argument, dass er nicht der Verkäufer, sondern nur der Vermittler sei und damit von der Vorschrift ausgenommen.

Die deutsche Umwelthilfe (DUH) hat nunmehr durch zwei Instanzen gegen diese Rechtsansicht geklagt und vor dem Oberlandesgericht Bamberg obsiegt: Der Vermittler

habe – so das Gericht – in seinem Auftragsverhältnis mit dem Eigentümer der beworbenen Immobilie zu gewährleisten, dass die Informationspflichten, die die Energieeinsparver-

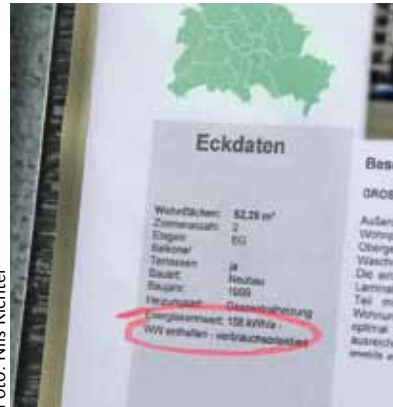


Foto: Nils Richter

ordnung stellt, auch erfüllt werden. Liege ein Energieausweis vor, dann muss der Makler die entsprechen-

den Daten auch benennen. Ein Energieausweis muss mittlerweile für fast alle Immobilien vorliegen, die zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Ausnahmen machen nur sehr spezielle Gebäude wie zum Beispiel unter Denkmalschutz stehende Häuser.

Bekanntlich schreibt die Energieeinsparverordnung seit 2014 auch vor, dass bei Wohnungsbesichtigungen den Interessenten ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Geschieht dies nicht, darf man davon ausgehen, dass viele Bewerber nicht ausdrücklich danach fragen, um ihre Chance bei der Wohnungsvergabe nicht zu schmälern. Insofern erhält auch ein Mieter nach dem Urteil des OLG Bamberg immerhin eine Vorabinformation über den zu erwartenden Energieverbrauch, die er nicht aktiv einfordern muss. *Udo Hildenstab*

MÜLLMANAGEMENT

Billiger wird's nicht immer

Wenn die Mülltonnen über Treppen oder weite Strecken bis zum Entsorgungsfahrzeug gehievt werden müssen, berechnet die Berliner Stadtreinigung (BSR) dafür diverse Erschwerungszuschläge und Entfernungszulagen. „Komforttarif“ wird das vom Unternehmen genannt. In manchen Fällen können die dadurch entstehenden hohen Betriebskosten durch Einschaltung eines Mülldienstleisters gesenkt werden.



Foto: Nils Richter

In der Wohnanlage „Düsseldorfer Karree“ in Wilmersdorf hatte die BSR vor einiger Zeit die Aufstellung der preiswerten 1100-Liter-Großbehälter verweigert. Grund war eine „unzumutbare“ Steigung. Fortan mussten die teureren 200-Liter-Gefäße geordert werden. Zudem wurde ein Zuschlag in Rechnung gestellt, weil der Müllstandort eine bestimmte Entfernung von der Straße überschreitet. In der Betriebskostenabrechnung machte sich das deutlich bemerkbar. Anfang 2016 beauftragte die Hausverwaltung daher eine Firma mit dem Abfallmanagement. Seitdem schieben deren Mitarbeiter am Entsorgungstag die Hausmüllgefäße an den Straßenrand und wieder zurück. Außerdem sortieren sie falsch eingeworfene Wertstoffe in die richtigen Tonnen. Dadurch kann langfristig die Zahl der Restmülltonnen reduziert werden – zu Gunsten der kostenlosen Papier- oder Glasbehälter. Unterm Strich, so hat es

die Hausverwaltung ausgerechnet, beträgt die Kostenersparnis für die Wohnanlage mehrere Tausend Euro pro Jahr. Möglich ist dies allerdings nur, wenn die Dienstleistung entsprechend günstig angeboten wird. In der Branche sind Mini-Jobs und Dumping-Löhne üblich.

Die BSR spricht von wenigen Einzelfällen, bei denen die Aufstellung der Großbehälter aufgrund „sehr schwieriger Ladestellen“ verweigert wird. Beim Berliner Mieterverein kennt man auch Beispiele, wo das Abfallmanagement nicht zu Kostensenkungen führt. „In einigen Fällen bleibt es gleich, in einigen wird es für die Mieter sogar teurer“, sagt Rechtsberater Dr. Michael Häberle. Es komme auf die Verhältnisse vor Ort sowie die Größe der Wirtschaftseinheit an. Seine Erfahrung: „Am ehesten lohnt es sich, wenn die Mülltrennung im Haus nicht funktioniert.“

Birgit Leiß

◀ Am ehesten kann man sparen, wenn falsch eingeworfene Abfälle sortiert werden

BAUHERRENPREIS NEUBAU

„Tragbare Kosten“ sind relativ

Günstige Mieten ► standen bei dem prämierten Genossenschaftsbau „Myrica“ nicht im Vordergrund

Zehn Neubauprojekte sind im Februar mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2016 ausgezeichnet worden, darunter drei aus Berlin. Eins davon erfüllt den Anspruch jedoch nur teilweise.

■ Dokumentation des Wettbewerbs: www.deutscherbauherrenpreis.de/ergebnisse/neubau/2016/

„Hohe Qualität – tragbare Kosten“ heißt das Motto des Preises, der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Deutschen Städtetag und dem Bund deutscher Architekten ausgelobt wurde. Das größte ausgezeichnete Projekt sind die Treskowhöfe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge mit 414 Wohnungen in Berlin-Karlshorst. Die Baukosten beliefen sich auf 1700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Nettokaltmieten liegen zwischen 7 und

10,75 Euro pro Quadratmeter. Für die Jury sind die Treskowhöfe ein „qualitätsvolles Zeichen für den Beginn einer neuen Etappe des Wohnungsbaus in Berlin“.

Beim zweiten prämierten Berliner Projekt – „Myrica“ in der Dresdener Straße von der Genossenschaft Berolina – standen die tragbaren Kosten nicht im Vordergrund. Für die 95 Wohnungen in Mitte waren die Baukosten mit 1895 Euro zwar noch günstig, die Mieten bewegen sich aber von 7 bis 12,50 Euro.

Dass es günstiger geht, zeigt die Baugruppe Dennewitzs, die für 1600 Euro in der Pohlstraße in Tiergarten ein Haus mit 39 Eigentumswohnungen gebaut hat – unter anderem, indem sie auf eine Unterkellerung verzichtete. Auch die preisgekrönten Neubauten aus Stuttgart, Würzburg, Ansbach, Konstanz und Bochum belegen, dass man mit wenig Geld gute Wohnungen bauen kann, die sich die Leute auch leisten können.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

FRIEDELSTRASSE 54

Mit der Kommunikation hapert es

Seit fast zwei Jahren wehren sich die Mieter der Friedelstraße 54 gegen eine „Rausmodernisierung“ – zuletzt auch mit einem Besuch in der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln. Die bescheidene Forderung: Baustadtrat Thomas Blesing (SPD) möge die Initiierung eines Runden Tisches mit der Eigentümerfirma unterstützen. Doch Blesing winkte ab. Es handele sich um zivilrechtliche Auseinandersetzungen.

Dass der Bezirk den privaten Eigentümer zu nichts zwingen kann, ist den Mietern bewusst. Doch etwas mehr Unterstützung hatten sie sich schon erwartet. Zumal die Friedelstraße 54 kein Einzelfall ist. Um bis zu 200 Prozent sollen die Mieten nach der geplanten Modernisierung inklusive Wärmedämmung steigen. Zudem wurde dem Kiezladen im Haus zum 30. April gekündigt. Juristisch gesehen haben die Mieter schlechte Karten. Die Klagen auf Duldung der Modernisierung laufen noch, bringen aber vermutlich nur einen Zeitgewinn. „Trotzdem ist das wichtig, eigentlich sollten die Baumaßnahmen schon lange begonnen haben“, sagt einer der Mieter. Eigentümer des Altbaus mitten im „Kreuzköllner“ Szenekiez ist die „Citec Immo Invest GmbH“ aus Wien. Sie hat sich in den letzten zehn Jahren ein beachtliches Portfolio in der Hauptstadt zugelegt. Erworben werden hauptsächlich unsanierte

Altbauten, die nach der umfassenden Modernisierung weiterverkauft werden. Zwar ist auf der Website der Firma von einem „respektvollen Umgang mit den Mietern“ die Rede, ohne Umschweife wird aber auch das „Optimierungspotenzial“ auf dem attraktiven Berliner Markt hervorgehoben. „Hausgemeinschaft und Kiezladen wünschen sich eine respektvolle Kommunikation mit der Citec“, betont Matthias Sander, Sprecher des Kiezladens. Doch bisher seien alle Gesprächsangebote zurückgewiesen worden. Die Betroffenen haben sich mittlerweile mit Bewohnern anderer Citec-Häuser zusammengeschlossen. Der Erhalt des Kiezladens und der Kampf der Mieterschaft gegen die Verdrängung wird von zahlreichen anderen Initiativen unterstützt. So war bei der Protestaktion in und vor dem Neuköllner Rathaus auch das „Bündnis bezahlbare Mieten Neukölln“ mit dabei.

Birgit Leiß

■ Website der Hausgemeinschaft Friedelstraße 54: <http://friedelstrasse54.blogspot.eu>

◀ Beim Neuköllner Baustadtrat Blesing stieß die „Friedel 54“ auf taube Ohren



Foto: Friedel 54

Trotz Schmutz und Lärm: bei energetischer Sanierung drei Monate lang keine Mietminderung



Illustrationen: Julia Gandras

Achtung: STOLPERFALLE

**Was Sie über die
Mietminderung
wissen sollten!**

„Um wieviel Prozent kann ich meine Miete mindern?“ Wohl kaum eine Frage wird den Rechtsberatern des Berliner Mietervereins so häufig gestellt. Das Recht auf Mietminderung ist allgemein bekannt und ausgesprochen beliebt. Zum einen, weil nicht einzusehen ist, dass man bei gemindertem Wohnwert die volle Miete zahlen soll. Zum anderen, weil viele glauben, es gäbe kein anderes Druckmittel, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung zu bewegen. Doch angesichts einer immer restriktiveren Rechtsprechung raten Mieterberater zum vorsichtigen Umgang mit der Mietminderung. Bei den Mietern führt das verständlicherweise zu Frust – schließlich kann man doch überall nachlesen, dass bei Schimmel, Lärm und anderen Mängeln ein Anspruch auf Mietminderung besteht.

Eigentlich ist die Sache im Gesetz eindeutig geregelt: Ist der Wohnwert wegen eines Mangels eingeschränkt, ist eine Mietminderung gerechtfertigt – und zwar solange, bis der Soll-Zustand, wie ihn die Juristen nennen, wiederhergestellt ist. Damit ist der Zustand gemeint, in dem sich die Wohnung gemäß Vertrag oder Gesetz gewöhnlich befinden sollte. Aber es gibt auch einige Einschränkungen. So ist die Mietminderung ausgeschlossen, wenn der Mangel schon beim Einzug bekannt war.

Vom Mieter verursachte Mängel scheiden aus

Man kann also nicht kommentarlos eine Wohnung mit verrotteten Fenstern anmieten und dann gleich die Miete kürzen. Bei von Mietern selbst verschuldeten Schäden scheidet der Mietabzug ebenfalls aus. Das klingt einleuchtend, ist aber im Einzelfall schwierig. Wurde beispielsweise ein Schimmelbefall tatsächlich durch Mieterverhalten ausgelöst? Oder hat er bauliche Gründe? Außerdem muss für den Fall einer Mietminderung ein erheblicher Mangel vorliegen. Wegen Lappalien, etwa einer

defekten Glühlampe im Treppenhaus, kann man nicht mindern – wohl aber vom Vermieter die Reparatur verlangen.

Keine Rolle spielt es dagegen, ob der Vermieter überhaupt etwas kann für das Problem. Auch die Baustelle in

Über die Höhe des Minderungssatzes gehen die Ansichten von Richtern und Mietern oft weit auseinander.



der Straße oder der Lärm aus der Disko im Nachbarhaus berechtigen zur Mietminderung. Dieses Recht muss auch nicht beim Vermieter „beantragt“ werden. Gleichwohl kann

es sinnvoll sein, sich vom Vermieter eine bestimmte Minderungsquote schriftlich „absegnen“ zu lassen, etwa für die Dauer einer Modernisierung. So werden spätere gerichtliche

Alternativen zur Mietminderung

Selbstbeseitigungsrecht: Vor allem bei kleineren Schäden, etwa einer defekten WC-Spülung oder einer zerbrochenen Fensterscheibe, kann man die Reparatur einfach selber in Auftrag geben und das Geld anschließend vom Vermieter zurückfordern beziehungsweise mit der Miete verrechnen. Unter Umständen kann man dafür einen Vorschuss verlangen. Wichtige Voraussetzung ist die vorherige schriftliche Mängelmeldung mit Fristsetzung.

Klage auf Instandsetzung: Den Vermieter auf Mängelbeseitigung zu verklagen, ist ein durchaus erfolgversprechender Weg. Nachteil: Prozesse dauern lange, für dringliche Mängelbeseitigung ist das nicht zufriedenstellend.

Zurückbehaltungsrecht: Zusätzlich zur Mietminderung kann man einen

Teil der Miete zurückbehalten. Bisher galt nach der Rechtsprechung der drei- bis fünffache Beitrag der Minderungsquote als angemessen. Ist also beispielsweise eine Mietminderung von 5 Prozent berechtigt, durfte der Mieter zusätzlich 15 bis höchstens 25 Prozent der Miete zurückbehalten. Doch kürzlich entschied der Bundesgerichtshof, dass dies im Einzelfall zu viel sein kann (BGH vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 19/15).

Zudem darf man die Summe nicht zeitlich unbegrenzt einbehalten. Das Zurückbehaltungsrecht ist ein sehr wirksames Druckmittel, weil die Beträge dem Vermieter sehr viel mehr weh tun als die reine Mietminderung. Nachteil: Anders als die Mietminderung muss die zurückbehal-

tene Miete komplett zurückgezahlt werden, sobald der Mangel behoben ist.

Zahlung unter Vorbehalt: Man zahlt die Miete in voller Höhe weiter und erklärt dem Vermieter, dass die Miete nur noch unter Vorbehalt bezahlt wird. Damit ist man auf der sicheren Seite, wahrt aber gleichzeitig seine Minderungsrechte. Eine Kombination mit der Mietminderung ist möglich. Beispiel: Man hält eine Mietminderung von 20 Prozent für angemessen, zieht aber – aus Sorge vor einer Kündigung – nur 10 Prozent von der Miete ab und erklärt die Zahlung der restlichen Miete unter Vorbehalt. Wird im Prozess der höhere Prozentsatz bestätigt, muss der Vermieter das Geld nachzahlen.

bl

Auseinandersetzungen vermieden. Wichtig ist in jedem Fall die korrekte Vorgehensweise. Man sollte den Mangel schriftlich und mit Fristsetzung melden. „Man muss dem Vermieter die Chance geben, den Mangel zu beseitigen, schließlich hat der keinen Röntgenblick“, sagt Rechtsanwalt Christoph Müller. Lediglich bei ganz offensichtlichen und nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen, etwa einem Baugerüst, ist dies entbehrlich. Anders als viele Mieter

Zahlung unter Vorbehalt muss angekündigt werden

glauben ist es nicht zwingend erforderlich, eine bestimmte Mietminderungsquote anzukündigen. Entscheidend dagegen ist, dass man bereits in der Mängelanzeige die Zahlung der Miete unter Vorbehalt erklärt. „Manche Mieter schreiben das nur auf den Überweisungsträger, das jedoch ist riskant“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Vielmehr muss man dem Vermieter mitteilen, dass die Mietzahlung ab sofort wegen konkret zu benennender Beeinträchtigungen nur noch unter Vorbehalt erfolgt. Juristisch umstritten ist, wie lange die Zahlung unter Vorbehalt erfolgen darf. Irgendwann muss „Butter bei die Fische“, wie es Schetschorke

Nicht die Summe der einzelnen Mängel, sondern die Gesamtschau ergibt den Minderungssatz



formuliert. Will heißen: Irgendwann muss eine gerichtliche Klärung angestrebt werden.

Beim Berliner Mieterverein erlebt man es häufig, dass Mieter jahrelang immer wieder bei der Hausverwaltung anrufen, um sich zu beschweren, und dann die Geduld verlieren und rückwirkend die Miete mindern möchten. Doch zum einen kann man Telefonate in der Regel nicht beweisen. Zum anderen ist eine rückwirkende Minderung nicht möglich, wenn man die ganze Zeit anstandslos die volle Miete gezahlt hat. „Durch eine vor-

behaltlose Mietzahlung kann man viel Geld verlieren“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Sein Tipp: Sofort nach Entdeckung des Mangels den Fehler schriftlich anzeigen, die Reparatur verlangen und erklären, dass man die volle Miete nur unter Vorbehalt zahlt. „Pasiert danach wochenlang nichts, kann die Miete auch rückwirkend gekürzt werden.“

Die große Frage ist nun, um wieviel Prozent gemindert werden darf. Gesetzliche Vorgaben, an denen man sich orientieren könnte, gibt es nicht. Kommt es zum Rechtsstreit, entscheiden die Richter nach ihrem Ermessen, wobei es auf die Umstände im konkreten Einzelfall ankommt. Auf Tabellen aus dem Internet sollte man

Ein Mangel, der bei Einzug sichtbar war, berechtigt nicht zur Minderung



Nicht in Eigenregie handeln

sich daher nie verlassen. Selbst bei einer vermeintlich klaren Sachlage – wie einem Totalausfall der Heizung im Winter – halten einige Gerichte 50 Prozent für angemessen, andere dagegen 100 Prozent. Die oberste Regel lautet: Nie in Eigenregie mindern, sondern immer zuerst eine Rechtsberatung aufsuchen. Zwar sind auch Mietrechtsexperten nicht vor Fehleinschätzungen gefeit. Aber sie

können anhand der Rechtsprechung und Erfahrungswerten zu einem realistischen Abzug raten. „Die meisten Mieter überschätzen die Höhe der Mietminderung“, weiß Stefan Schetschorke. Viele beurteilen das sehr subjektiv und nehmen ihren persönlichen Leidensdruck als Maßstab. Weil sie beispielsweise wegen Kneipenlärm nicht mehr ungestört schlafen können, halten sie 40 Prozent weniger Miete für gerechtfertigt. Doch vor Gericht kommt es einzig und allein auf den objektiv beeinträchtigten Wohnwert an.

„Seit klargestellt ist, dass grundsätzlich die Warmmiete Berechnungsgrundlage für die Mietminderung ist, tendieren die Gerichte zudem zu niedrigeren Quoten“, erklärt Schetschorke. Viele Mieter machen auch den Fehler, bei einer Vielzahl kleinerer Mängel die einzelnen Prozentsätze zu addieren, so Schetschorke: „Die schauen ins Internet, finden dort 5 Prozent für eine defekte Klingel, 3 Prozent für ein verwahrlostes Treppenhaus und so weiter – und schon kommt man auf 70 Prozent Mietminderung.“ Doch die Gerichte nehmen immer eine Gesamtschau vor.

Mietminderung ist also selbst für Experten ein Buch mit sieben Siegeln. Das wäre nicht weiter schlimm, wenn es nicht seit einigen Jahren ein gewisses Kündigungsrisiko gäbe. Seit ei-

nem Urteil des Bundesgerichtshofs von 2006 gilt: Überzogene oder völlig abwegige Mietminderung ist ein schuldhaftes Verhalten, das den Vermieter zur Kündigung berechtigt (BGH vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 102/06). Dabei spielt es keine Rolle, ob man einen Anwalt oder den Mieterverein zu Rate gezogen hat.

Wie die Minderung zum Kündigungsgrund wird

Noch einschneidender ist ein Urteil aus dem Jahre 2012. Demnach droht bereits ab einer Monatsmiete plus ein Cent Rückstand die Kündigung – vorher waren es zwei – und neben der fristlosen ist auch die ordentliche Kündigung möglich (BGH vom 11. Juli 2012 – VIII ZR 138/11). Das ist deswegen so fatal, weil nur die fristlose Kündigung durch Nachzahlung aus der Welt geschafft werden kann. Im Klartext: Wer den Mietminderungssatz fahrlässig oder vorsätzlich zu hoch ansetzt – auch darüber entscheiden die Richter nach Ermessen – kann seine Wohnung verlieren. Für Vermieter, die nur darauf lauern, ihre Mie-

ter loszuwerden, ist diese Rechtsprechung ein Geschenk. Die Mietminderung wird zur Falle. „Der gesetzliche Anspruch auf Mietminderung wird durch den BGH zunehmend ausgehebelt“, kritisiert Rechtsanwalt Christoph Müller (hierzu auch unser Interview unten auf der Seite). Und der BMV-Jurist Schetschorke warnt: „Man kann schon noch die

Das Zurückbehaltungsrecht ist ein zusätzliches Mittel – allerdings zeitlich begrenzt



„Der Richter darf irren – der Mieter nicht“

MieterMagazin: Was sagen Sie Mietern, die zu Ihnen in die Beratung kommen, weil sie ihre Miete mindern wollen?

Müller: Ich weise sie auf die Risiken hin. Im Grunde genommen kann man, von Ausnahmefällen abgesehen, kaum noch zur unmittelbaren Kürzung der Mietzahlung raten. Das ist nicht nur für uns Anwälte höchst frustrierend, auch für die Mieter ist das so. Die Miete zu mindern hat ja jahrzehntelang anstandslos funktioniert. Wenn dem Vermieter die Mietminderung nicht passte, wurde die Sache vor Gericht geklärt, meist im

Rahmen einer Zahlungsklage. Lediglich die Frage, wie hoch gemindert werden darf, war schon immer strittig.

Doch mittlerweile wird das gesetzlich verankerte Recht zur Mietminderung von der Rechtsprechung teilweise entwertet, weil die Mieter befürchten müssen, wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung zu verlieren.

MieterMagazin: Gibt es eine Zäsur, an der man das festmachen kann?

Müller: Einfallstor war ein BGH-Urteil aus dem Jahre 2006, wonach der Mieter schuldhaft handelt, wenn er die Miete zu hoch mindert. Seitdem

läuft man immer Gefahr, wegen eines Zahlungsrückstands gekündigt zu werden. Ein kündigungsrelevanter Mietrückstand kann – verkürzt ausgedrückt – nach dem Gesetz bereits schon dann entstehen, wenn die Minderungsbeträge die Höhe von etwas mehr als einer Monatsmiete erreichen. Gleichzeitig urteilen die Gerichte höchst unterschiedlich, welche Minderungsquoten bei bestimmten Mängeln angemessen sind. Eine verlässliche Einschätzung ist also kaum möglich. Trotzdem wird Mietern das Recht auf Irrtum abgesprochen, Richterinnen und



Foto: Nils Richter

Christoph Müller
ist Fachanwalt
für Mietrecht

■ Weitere Informationen: Infoblatt Nr. 12 des Berliner Mietervereins „Wohnungsmängel – Wann darf die Miete gemindert werden?“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl012.htm

Miete mindern, muss aber unbedingt darauf achten, unterhalb einer Monatsmiete Mietrückstand zu bleiben.“ Dann muss eine rechtliche Klärung herbeigeführt werden. Allerdings hat man beim Mieterverein die Erfahrung gemacht, dass viele Mieter eine Klage scheuen. Lieber mindern sie jahrelang die Miete.

Nicht über einen langen Zeitraum mindern

Doch davon ist dringend abzuraten. Bei entsprechend hohen Minderungssätzen droht schon nach wenigen Monaten die Kündigung. Für streitbereite Mieter empfiehlt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski folgendes Vorgehen: Man kündigt die Mietminderung an, teilt dem Ver-

mieter aber mit, dass man einstweilen den Mindestbetrag unter Vorbehalt zahlt. Nach einigen Monaten fragt man den Vermieter, ob er den geminderten Betrag akzeptiert und rückwirkend erstattet. Verneint der dies oder schweigt er, klagt man die unter Vorbehalt gezahlten Beträge ein. Im Prozess wird dann auch die Berechtigung der Mietminderung geprüft. Nicht nur durch die Rechtsprechung, auch durch den Gesetzgeber wird das Recht auf Mietminderung immer mehr eingeschränkt. So hat das 2013 eingeführte Mietrechtsänderungsgesetz die Mietminderung bei energetischen Sanierungen drei Monate lang komplett ausgeschlossen. Nicht nachvollziehbar und wenig praxistauglich sei diese Regelung, heißt es beim BMV. Trotz Staub, Baulärm und einge-

Ein zu hoch angesetzter Minderungssatz spielt dem Vermieter gelegentlich in die Hände

Lappalien berechtigen nicht zur Mietminderung



schränkter Nutzbarkeit der Wohnung muss die volle Miete gezahlt werden. Das ist absurd, denn Mietminderung ist dem Sinn und Zweck nach ein Ausgleich für den geminderten Wohnwert. Ob eine Modernisierungsmaßnahme sinnvoll ist oder nicht, ist völlig unerheblich. Fazit: Mietminderung ist riskant geworden. Umso wichtiger ist es, die konkrete Vorgehensweise immer mit den Rechtsberatern des Mietervereins abzusprechen. In vielen Fällen gibt es effektivere und weniger riskante Druckmittel als eine Kürzung der Miete.

Birgit Leiß



►► Richter dagegen dürfen irren. Diese Rechtsprechung widerspricht ganz klar der verfassungsgerichtlichen Vorgabe. Diese lautet explizit: Die Mieter sollen ihr Recht auf Mietminderung ohne Furcht vor Kündigung ausüben können.

MieterMagazin: Umstritten ist auch die sogenannte Baulückenrechtsprechung, mit der Sie im Falle der bundesweit bekannten Calvinstraße einschlägige Erfahrungen machen mussten.

Müller: Die Baulückenrechtsprechung ist eine Berliner Marotte. Da wird argumentiert, im innerstädt-

schen Bereich müsse man eben immer damit rechnen, dass dort irgendwann gebaut wird. Die Mieter in der Calvinstraße mussten eineinhalb Jahre Baulärm von drei Seiten ertragen. Links wurde das Nachbarhaus aufgestockt, rechts ein Neubau errichtet und im Hof eine Tiefgarage gebaut. Dazu kamen andere Beeinträchtigungen. Daraufhin haben die Mieter ihre Miete um 20 Prozent gemindert. Doch das Landgericht wollte ihnen die Minderung komplett verwehren.

Erst auf meine Verfassungsbeschwerde hin musste sich das Landgericht

noch einmal mit dem Fall befassen. Leider hielt die gleiche Kammer nur eine lächerlich geringe Mietminderung für angemessen, um so den verfassungsgerichtlichen Vorgaben zu entsprechen.

Nun müssen die Mieter die Kosten für den Räumungsstreit tragen, denn der Vermieter hatte wegen des Mietrückstands auch eine Kündigung ausgesprochen – zum Glück nur eine fristlose. Nur wegen dieses „Versehens“ konnte die Kündigung durch die Schonfristzahlung abgewehrt werden.

Interview: Birgit Leiß

Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2016

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

Im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlung können die Mitglieder des Berliner Mietervereins Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. In diesem Jahr werden auch die Bezirksleitungen und die Delegierten zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) gewählt.

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

Neukölln

Mittwoch, 13. April 2016, 19 Uhr
Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83,
Raum A 104, Çigli-Zimmer
U-Bhf. Rathaus Neukölln (U7)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Stadterneuerung und Wohnen in Neukölln: Was will das Bezirksamt?“ Referenten: Rolf Groth, Leiter des Stadtentwicklungsamtes und Oliver Türk, Stadtplanungsamt
3. „Modernisierung ohne Verdrängung: Forderungen der Mieter an die zweite Stufe der Mietrechtsreform“, Referentin: Jutta Hartmann, Deutscher Mieterbund
4. Diskussion zu den Vorträgen
5. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
6. Wahl der Bezirksleitung
7. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
8. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Mitte

Donnerstag, 14. April 2016, 18 Uhr
Seniorentreff Torstraße 203/205
U-Bhf. Oranienburger Tor (U6),
mit ca. 500 m Fußweg

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohnraumversorgungsgesetz – Kompromiss für bessere Wohnbedingungen?“, Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des BMV
4. Aussprache zu 2. und 3.
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Mitte

Tempelhof- Schöneberg

Montag, 11. April 2016, 19.15 Uhr
Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Aus der Praxis der Rechtsberatung“, Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg

Treptow-Köpenick

Mittwoch, 6. April 2016, 18.30 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S-Bhf. Schöneweide

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „2. Teil der Mietrechtsreform – was brauchen die Mieter, was plant die Bundesregierung?“ Referent: Sebastian Bartels, stellvertretender Geschäftsführer des BMV
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

Bezirksleitung Treptow-Köpenick

Charlottenburg- Wilmersdorf

Dienstag, 5. April 2016, 19 Uhr
Geschäftsstelle des
Berliner Mietervereins,
Spichernstraße 1
U-Bhf. Spichernstraße (U3, U9)

Die vollständige Tagesordnung finden Sie in der Märzausgabe des MieterMagazin.

Pankow

Dienstag, 5. April 2016, 19 Uhr
Berliner Mieterverein, Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B
U-Bhf. Eberswalder Straße

Die vollständige Tagesordnung finden Sie in der Märzausgabe des MieterMagazin.

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 5. April 2016, 19 Uhr
Gemeindehaus der Ernst-Moritz-Arndt-Kirchengemeinde,
Onkel-Tom-Straße 80
U-Bhf. Onkel Toms Hütte (U3)

Die vollständige Tagesordnung finden Sie in der Märzausgabe des MieterMagazin.

EXPERIMENTELLES BAUEN

Ideen auch für schwierige Flächen

Eine laute Bahnstrecke, Platz auf einer Tiefgarage und eine schwierige Hanglage – solchen und anderen schwierigen Bausituationen stellten sich Architekturbüros und lieferten in einem Wettbewerb Entwürfe für experimentelles und auch kostengünstiges Bauen. Ein Wettbewerb der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kürte die Gewinner. Bemerkenswert: Die Pläne sollen auch realisiert werden.



Nettelbeckplatz:
Überbauung einer
ehemaligen Tief-/
Hochgarage

24 Entwürfe waren nach dem Aufruf an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, Baugruppen, Sozialträger und private Bauherren bei Senatsbaudirektorin Regula Lüscher eingegangen – darunter viele innovative Lösungen. So sollen Wohnungen auf einer ehemaligen Tiefgarage gebaut werden. Ein privater Bauherr erhöht einen dreigeschossigen Altbau um weitere vier Geschosse. Und es entstehen Wohnungen und Wohnplätze auf einer Hanglage, die für eine Bebauung eigentlich gar nicht vorgesehen war. Gebaut wird kostengünstig, mit alternativen Materialien und Fertigteilen.

Die Idee experimentellen Bauens sei es, so Lüscher, über Pilotprojekte neue Ansätze im Wohnungsbau zu erproben. Um dies zu fördern, hat ein vom Berliner Abgeordnetenhaus eingerichtetes „Sondervermögen In-

frastruktur der Wachsenden Stadt“ (SIWA) 30 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Bauherren erhalten einen Baukostenzuschuss von 55 000 Euro pro Wohnung und 22 500 Euro pro Wohnheimplatz. Dafür müssen sie sich verpflichten, die Wohnungen für eine Anfangsmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter (kalt) zu vermieten – soviel, wie die durchschnittliche Anfangsmiete in einer neuen Sozialwohnung in Berlin kostet. „Wir haben neun Projekte ausgewählt, die wir auf dem Weg der Umsetzung finanziell begleiten“, gab die Senatsbaudirektorin am Ende über die Wettbewerbsentscheidung bekannt. In deren Jury war auch der Berliner Mieterverein (BMV) beratend tätig gewesen.

Dies sind die Gewinnerprojekte:

Am **Nettelbeckplatz im Wedding** errichtet die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 einen Neubau innerhalb einer Wohnanlage aus den 1960er Jahren. Sie setzt ein achtgeschossiges Punkthaus auf eine ehemalige Tief-/Hochgarage, die zum Teil abgerissen und überbaut wird. Das erspart Gründungs- sowie Abbruchkosten. Zu den bereits bestehenden 164 Wohnungen kommen 46 neue hinzu. Dort sollen – nach dem Wunsch der Vermieter – auch wieder mehr jüngere Bewohner und Familien einziehen.



Illustration: Carpaneto Schöningh Architekten



Illustration: Jan Wiese Architekten



Geplant wurde die Wohnungsanlage vom Büro „Tafkaoo Architects“. In der **Neuköllner Rollbergstraße** plant die Stiftung Edith Maryon gleich zwei Projekte. In einem davon sollen 30 temporär mietbare Wohneinheiten entstehen, die für eine bestimmte Zeit beispielsweise an Wissenschaftler, Künstler, aber auch Flüchtlinge vermietet werden können. Die Grundrisse der beiden dreis- bis sechsgeschossigen Kopfbauten, die über ein Treppenhaus miteinander verbunden sind, wurden variabel und offen für verschiedene Nutzer konzipiert. Im Erdgeschoss soll es Studios und Werkräume geben. „Carpaneto Schöningh Architekten“ haben die Pläne dafür entworfen und Holz als Baumaterial für das mehrgeschossige Gebäude vorgesehen.

Besondere Wohnformen plant die gemeinnützige Gesellschaft für Stadtentwicklung in der **Rathenowstraße in Moabit** als Neubau mit insgesamt mehr als 70 Wohnungen beziehungsweise Wohnplätzen in Sonderwohnformen. Auf dem dafür vorgesehenen Areal war eine Bebauung bisher nicht vorgesehen, so dass mit

den Plänen von S.E.K. Architektinnen auch ein ganz neues Baugrundstück geschaffen wurde. Die Brückengänge sind als Fluchtwege für Wohngemeinschaften vorgesehen, so dass zusätzliche Treppenhäuser gespart werden konnten.

In der **Kreuzberger Ohlauer Straße** wollen das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und das Wohnungsunternehmen Howoge ein Wohnprojekt für verschiedene soziale Gruppen realisieren. Standort: das Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule. Beispielsweise Studenten oder auch Flüchtlinge könnten dort in 121 vorwiegend kleine Wohnungen einziehen. Im Erdgeschoss ist eine Kiezbibliothek vorgesehen. Die Wohnungen werden über Laubengänge miteinander verbunden, es sollen kleine öffentliche Terrassen zum Hof entstehen. Der Entwurf für das Neubauprojekt stammt aus dem Büro von „Zappe Architekten“.

In der **Lynarstraße im Wedding** will die Wohnungsbaugesellschaft „Am Ostseeplatz“ entlang der S-Bahnlinie bauen. Das Grundstück war ursprünglich für eine Gewerbenutzung vorgesehen, nun sollen auf sechs Geschossen rund 60 Wohnungen und dazu Flächen für Ateliers und Werkstätten entstehen. Die gewerblichen Flächen werden sich im Bereich an der Bahn befinden und zum Lärmschutz für die Wohnungen beitragen. Gebaut werden soll mit einer hochregallagerartigen Holzkonstruktion. Ideen und Entwurf dazu kommen vom Büro

„Carpaneto Schöningh Architekten“. In der **Amrumer Straße im Wedding** will das Wohnungsunternehmen Gewobag gemeinsam mit der „Studentendorf Schlachtensee Genossenschaft“ zwei sich gegenüberliegende Gebäuderiegel errichten. Auf jeder Etage wird es Flächen geben, die die Gebäude miteinander verbinden und gemeinschaftlich genutzt werden können. Es entstehen über 50 Mietwohnungen und Angebote

Rollbergstraße:
flexibel nutzbare Wohneinheiten
Lynarstraße: Werkstätten, Ateliers und Wohnungen in Holzregalkonstruktion
Habersaathstraße:
Aufstockung mit luxuriösen Mietwohnungen

Illustration: Carpaneto Schöningh Architekten



Amrumer Straße:
zwei verbundene Gebäude für Studenten und Wohngemeinschaften

für Wohngemeinschaften. Der Entwurf stammt vom Büro „Carpaneto Schöningh Architekten“ mit Anne Berthod.

Ein privater Bauherr stockt ein Gebäude in der **Habersaathstraße in Mitte** auf. In modularer Holzbauweise werden auf das bisher dreistöckige Haus noch vier weitere Geschosse aufgesetzt – eine konstruktive Herausforderung, betonte Bau-Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup. Im Erdgeschoss soll Gastronomie Platz finden, darüber Studenten in Gemeinschaftswohnungen und die oberen Etagen sind für luxuriöse Mietwohnungen vorgesehen. „Jan Wiese Architekten“ lieferten dazu den Entwurf.

Rosemarie Mieder

◀ **Rathenowstraße:**
Wohnungen auf einem bisher hier zur Bebauung nicht vorgesehenen Areal

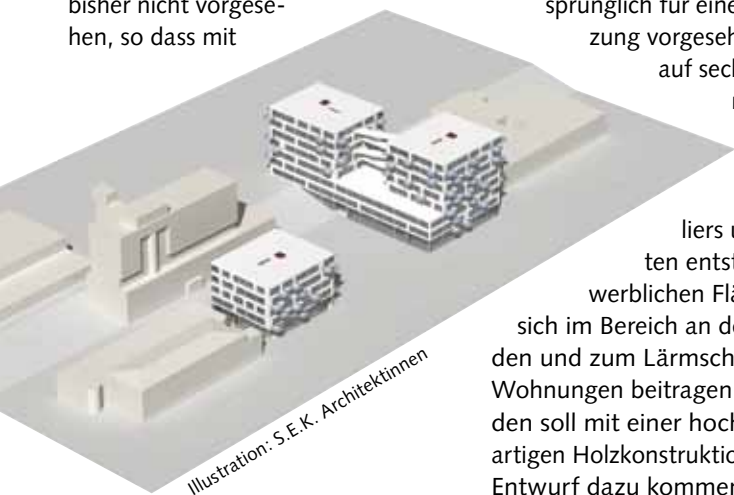


Illustration: S.E.K. Architektinnen

Der „Staubschutzwagen“ entstand Anfang des 20. Jahrhunderts nach einer Anweisung des Berliner Polizeipräsidenten



alle Fotos: BSR

BERLINS MÜLLABFUHR

Vom Gassenmeister zum Recycling

Berlin gilt nicht gerade als saubere Stadt. Wenn man sich aber die Zustände auf den Berliner Straßen vor 150 Jahren vor Augen führt, weiß man die segensreiche Einrichtung einer kommunalen Stadtreinigung zu schätzen. Es war ein langer Weg, bis Berlin eine geregelte und zuverlässige Müllabfuhr organisiert bekam.

Die Anfänge der Berliner Müllabfuhr liegen im Jahr 1660. Weil Kurfürst Friedrich Wilhelm nicht mehr zulassen wollte, dass die Berliner ihre Abfälle und Fäkalien auf die Straßen kippten, setzte er einen Gassenmeister ein, der täglich bimmelnd mit einem Karren durch die Straßen zog. Die Bürger waren verpflichtet, ihren im Hof gesammelten Müll zum Wagen des Gassenmeisters zu bringen und für einen vollen Karren einen Groschen und sechs Pfennige zu bezahlen. Bürgern, die weiterhin die Straße als Müllkippe missbrauchten, wurde ihr Unrat durch das Fenster ins Haus zurückgeworfen. Aber trotz

mehrfach erhöhter Strafen kippten die Berliner den Inhalt ihrer Nachttöpfe und ihrer Küchenabfälle weiter in den Rinnstein. Die Klagen über schmutzige und stinkende Straßen nahmen nicht ab, bis die zwischen 1873 und 1893 gebaute Kanalisation in Betrieb ging.

Am Anfang war eine Senkgrube

Im 19. Jahrhundert hatten die meisten Häuser im Hof abgedeckte Müll- und Senkgruben, in denen Fäkalien, Küchenabfälle und Hausmüll gesammelt wurden. Private Fuhrunternehmer leerten die Gruben monatlich von Hand. Was sie mit dem Abfall machten, stand in ihrem Belieben: Zum Teil kippten sie ihn in die Spree oder in die Landschaft, den größten Teil aber verkauften sie als Dünger. Nach dem Anschluss an die Kanalisation hatte der Müll aber nur noch so wenige organische Bestandteile, dass er sich kaum noch als Dünger eignete.

Die Stadt ließ deshalb 1887 drei Müllabladeplätze einrichten: am Stralauer Anger (heute Osthafen),

an der Landsberger Allee (Friedrichshain) und an der Müllerstraße (heute Schillerpark). Weil das aber keine Dauerlösung sein konnte, kaufte man 1894 ein Gelände in Spreenhagen am Oder-Spree-Kanal, das fortan als Deponie genutzt wurde.

Im Jahr 1894 gab es auch erste Experimente zur Müllverbrennung. Die Versuche in dem eigens vor dem Stralauer Tor gebauten Müllofen waren ein einziger Fehlschlag. Das Feuer ging immer wieder aus, und der Abfall verbrannte nicht vollständig. Grund war der hohe Anteil von Braunkohlenasche, der den Berliner Müll nahezu unbrennbar machte.

Ab 1895 verlangte der Berliner Polizeipräsident die „staubfreie“ Müllabfuhr: Die Müllfahrzeuge müssen dicht schließen, auch beim Verladen des Mülls. In den folgenden Jahren setzte sich das Patent des „Staubschutzwagens“ durch, der an den seitlichen Einfüllöffnungen einen Klappenmechanismus besaß. Dazu gehörte ein rechteckiger Müllbehälter aus Eisenblech mit 200 Litern Fassungsvermögen, der von zwei Müllmännern an Schultergurten aus den Höfen zum Müllwagen getragen wurde. Der „Berliner Müllkasten“ setzte sich bald als Standard durch und wurde bis in die 50er Jahre verwendet.

Die heutigen 240-Liter-Behälter mit Rollen erinnern noch an das Format des Berliner Kastens. In den 20er Jahren wurde auch die 110-Liter-„Ringtonne“ eingeführt, die sich angekippert über den Rand rollen ließ.

Berliner Müll anno 1895

Im Jahr 1895 produzierte jeder Berliner pro Tag durchschnittlich 0,5 kg Müll. Täglich mussten 1000 Tonnen Müll entsorgt werden. Von 100 kg Müll waren 50 kg „Feinmüll“, also Asche und Staub. Die andere Hälfte war „Grobmüll“. Davon waren 30 kg Fleisch- und Pflanzenteile, 2,74 kg Papier, 3,46 kg Schlacken und Kohleteile, 0,52 kg Weißglas, 0,65 kg Buntglas, 6,13 kg Scherben, 1,14 kg Metall- und Blechbüchsen sowie 0,87 kg Lumpen. Die übrigen knapp 4,5 kg bestanden aus Holz, Knochen und Eisen.

js

Sie war in West-Berlin bis 1987 in Gebrauch, im Ostteil wurden sie Anfang der 90er Jahre ausgemustert. Viele der rund 60 Berliner Müllfuhrunternehmen konnten sich die Investitionen für eine „staubfreie“ Abfuhr nicht leisten und mussten aufgeben. Um 1901 beherrschten vier Unternehmen den Berliner Markt, 1914 waren schon 90 Prozent der Berliner Haushalte Kunden der „Wirtschaftsgenossenschaft Berliner Grundbesitzer“. Nach dem Ersten Weltkrieg geriet die Genossenschaft in Schwierigkeiten und musste 1922 den Betrieb einstellen. An ihre Stelle trat die „Berliner Müllabfuhr-Aktiengesellschaft“ (BEMAG), an der die Stadt zunächst 25 Prozent, ab 1927 schließlich 85,8 Prozent der Aktien hielt. Die BEMAG unterhielt vier Verladestationen, an denen der Hausmüll auf Eisenbahnwaggons geschüttet wurde: an der Mühlenstraße, an der Monumentenbrücke, an der Beusselbrücke und an der Behmbrücke. Im Jahr 1927 wurden mit der Bahn 24 259 Waggons zu den Müllkippen in Blankenfelde/Schildow, Vorketzin, Schöneicher Plan, Bergerdamm und Caputh gefahren. Der Bahntransport war billiger als mit dem Schiff. Auf Kähnen konnte man größere Mengen transportieren, das Entladen war jedoch schwieriger. Das änderte sich durch den Einsatz eines neuartigen Spülbaggers, bei dem der Müll mit einer



großen Menge Wasser verdünnt aus den Schuten herausgespült wurde. Durch das 60 Zentimeter starke Rohr konnten auch sperrige Müllstücke wie alte Kinderwagen an Land gespült werden. Adolf Mast, Gründer der Müllkultivierung GmbH, berichtete: „Einen Entladeplatz fanden wir nach langem Suchen in der Gemeinde Golm bei Potsdam, wo innerhalb der Haveldeiche im sogenannten Golmer Luch rund 2500 Morgen mooriger Ödländereien lagen, die zum größten Teil den Golmer Bauern, zum Teil dem Verband für Vogelschutz und einem Naturschutzverein gehörten. Eine Aufhöhung des Geländes um 2 bis 2,5 Meter mit Müll, dessen wachstumsfördernde Eigenschaften schon in der Nähe von Nauen auf Versuchsgütern festgestellt worden war, konnte also hier

Ungewöhnliche Bodenverbesserung

(...) zusätzlich ein fruchtbares Acker- und Gemüseland schaffen.“ Das Müllabladen in einem Naturschutzgebiet – heute ein ökologischer Alptraum – galt um 1930 noch als willkommene Bodenverbesserung. 1936 eröffnete an der Stelle, wo der Charlottenburger Verbindungskanal in den Spreebogen einmündet, eine Müllverladeanlage, in der die Abfälle direkt von den Pferdefuhrwerken auf Binnenschiffe geschüttet werden konnten. Die von Paul Baumgarten entworfene Anlage war seinerzeit einzigartig und steht heute unter Denkmalschutz. Die Müllwagen fuhrten von der Helmholtzstraße in zwei Reihen in eine Halle und kippten dort den Müll in darunter ankernde Müllschuten. Auf einem halbrunden Plateau, das über die Wasserfläche hinausragt, konnten die Fuhrwerke wenden. So konnten täglich 250 Fahrzeuge entladen werden. Das entspricht 600 Tonnen, dem Fassungsvermögen einer 60 Meter langen Schute. Die politische Teilung Berlins stellte die „Insel“ West-Berlin vor große Probleme. Die 1951 in den Westsektoren gegründeten Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) mussten 1953 die Müllverschiffung aufge-

ben und Abladeplätze im Stadtgebiet suchen. Bis 1958 wurden 33 Müllkippen eröffnet. Die vier größten – Wannsee, Lübars, Marienfelde und Rudow – wurden teilweise bis in die 80er Jahre hinein genutzt. Entlastung brachten die 1967 in Betrieb genommene Müllverbrennungsanlage in Ruhleben und die 1972 und 1974 abgeschlossenen Abkommen mit der DDR, die eine Ablagerung West-Berliner Mülls auf Deponien im Umland ermöglichten. Dazu wurde zwischen der Gropiusstadt und Groß-Ziethen ein eigener Grenzübergang nur für Mülltransporte geöffnet.



Die Leerung des Müllkastens in den Staubschutzwagen erforderte zwei Männer

In Ost-Berlin wurde 1974 in der Rhinstraße die erste und einzige Müllverbrennungsanlage der DDR in Betrieb genommen. Im Osten war das Müllaufkommen deutlich geringer: Während West-Berliner Mitte der 80er Jahre jährlich pro Kopf 450 Kilogramm Müll produzierten, entfielen im Ostteil nur 270 Kilogramm auf einen Einwohner. Das lag nicht nur am Wohlstandsgefälle zwischen West und Ost. Ab 1971 war in der DDR ein ausgefeiltes Recyclingsystem zur Sammlung von Sekundärrohstoffen (SERO) aufgebaut worden. Bei der Einführung der Mülltrennung mit dem „Dualen System“ im Jahr 1992 hatten Ostler deshalb weit weniger Eingewöhnungsprobleme als viele Westler.

Jens Sethmann

◀ Bis in die 50er Jahre war der 200-Liter-„Müllkasten“ aus Blech in Berlin Standard

■ Zum Weiterlesen: Maria Curter: *Berliner Gold – Geschichte der Müllbeseitigung in Berlin*, Berlin 1996

10 FRAGEN ZU STAATLICHEN UND KOMMUNALEN LEISTUNGEN

Beihilfen zum Wohnen

Neben bundesweit geltenden Unterstützungsleistungen für Mieter – wie zum Beispiel das Wohngeld – gibt es auch kommunal aufgelegte Hilfen wie etwa die Mietkürzung für einkommensschwache Haushalte bei Berlins städtischen Wohnungsunternehmen. Was man zum Thema soziale Hilfen für Mieter wissen sollte, klären wir mit den zehn folgenden Fragen und Antworten.

Illustrationen: Julia Gandras



Ob Anspruch auf Wohngeld besteht, verrät der Wohngeldrechner im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml

1. In welcher Höhe wird die Miete für Empfänger von ALG II, Grundsicherung oder Sozialhilfe übernommen?

Das Jobcenter oder das Sozialamt übernehmen die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. In welcher Höhe diese übernommen werden, regeln die sogenannten AV Wohnen, in denen Richtwerte für die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich kalte Betriebskosten) sowie Grenzwerte für die Heizkosten je nach Haushaltsgröße genannt werden. Die Zuschläge für die Heizkosten sind abhängig von der Gebäudegröße und der Art der Wärmeversorgung. Für einen Einpersonenhaushalt ergibt sich eine angemessene Bruttokaltmiete von 364,50 Euro zuzüglich Heizkosten zwischen 73 und 98 Euro. Bei zwei Personen liegt die zulässige Bruttokaltmiete bei 437,40 Euro, zuzüglich Heizkosten zwischen 100,80 und 117,60 Euro. In Sozialwohnungen darf die Miete den Richtwert um bis zu zehn Prozent überschreiten.

2. Was ist Wohngeld?

Wohngeld ist ein Mietzuschuss, der auf Antrag beim zuständigen Wohnungsamt des jeweiligen Bezirks bewilligt werden kann. Ob und in welcher Höhe hängt ab von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, dem monatlichen Gesamteinkommen sowie der zu berücksichtigenden Miete. Allerdings ist die zuschussfähige Miete durch Höchstbeträge beschränkt.

Entsprechend des allgemeinen Mietniveaus sind die Höchstbeträge in den Kommunen unterschiedlich (Berlin: Mietenstufe IV). Mithilfe von Wohngeldrechnern im Internet kann ermittelt werden, ob Anspruch auf Wohngeld besteht.

3. Wer hat Anspruch auf Wohngeld?

Berechtigt sind grundsätzlich alle Personen, die Wohnraum gemietet haben und ihn selbst nutzen. Es spielt keine Rolle, ob die Wohnung öffentlich gefördert oder frei finanziert ist, auch nicht, ob sie einem kommunalen oder einem privaten Wohnungsunternehmer gehört. Das Wohngeld stellt in den meisten Fällen einen Zuschuss zur Miete dar. Wem Wohnkosten bereits anderweitig erstattet werden, wie zum Beispiel einem Bezieher von ALG II, Sozialhilfe oder Grundsicherung, der hat keinen Anspruch auf Wohngeld.

4. Was sind Sozialwohnungen?

Sozialwohnungen sind Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden. Sie sind mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ver-

sehen: Sie dürfen nur bis zu einer höchstzulässigen Miete an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben werden. Dadurch soll auch für finanziell schlechter gestellte Haushalte eine Wohnraumversorgung gewährleistet werden. Im Jahr 2000 wurde der Neubau von Sozialwohnungen in Berlin eingestellt. Die bestehenden Sozialwohnungen aus der Vergangenheit fallen nach und nach aus ihren Bindungen. Inzwischen gibt es in der Stadt nur noch rund 116 000 Sozialwohnungen. 2014 hat der Berliner Senat wieder ein Wohnungsbauförderungsprogramm aufgelegt, mit dem bis zum Jahr 2017 rund 9 500 Sozialwohnungen entstehen sollen.

5. Wie hoch sind die Mieten in Sozialwohnungen?

Die Mieten in den bestehenden Berliner Sozialwohnungen lagen im Jahr 2014 bei 5,91 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Davon gibt es zum Teil beträchtliche Abweichungen. Als der Berliner Senat 2002 die Anschlussförderung strich, konnte in rund 28 000 Wohnungen die volle sogenannte Kostenmiete von teilweise bis zu 16 Euro für bestimmte Sozialwohnungsbestände verlangt werden. Viele Mieter mussten ausziehen. In Sozialwohnungen mit noch laufenden Bindungen steigen die Mieten durch den jährlichen Förderungsabbau. Die Bestandsmieten in Sozialwohnungen sind heute in etwa so teuer wie Mieten nicht geförderter Wohnungen. Mit dem vom Senat neu aufgelegten Wohnungsbauförderungsprogramm sind Sozialmieten zwischen 6 und 7,50 Euro pro Quadratmeter vorgesehen.



6. Was ist der Mietzuschuss nach dem Wohnraumversorgungsgesetz?

Das Wohnraumversorgungsgesetz ermöglicht Mietern in Sozialwohnungen, einen Zuschuss zur Miete zu beantragen, wenn das anrechenbare Haushaltseinkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung im Sozialen Wohnungsbau liegt. Hierzu muss eine „angemessene Wohnfläche“ eingehalten werden (Einpersonenhaushalt: 50 Quadratmeter; Zweipersonenhaushalt: 65 Quadratmeter; Dreipersonenhaushalt: 80 Quadratmeter). Außerdem muss die Wohnkostenbelastung mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens betragen. Bei Überschreitung der angemessenen Wohnfläche wird der Mietzuschuss anteilig berechnet. Anträge auf Mietzuschuss sind an die zgs consult GmbH, Brückenstraße 5 in 10179 Berlin zu schicken.

7. Welche Vorteile haben Mieter landeseigener Wohnungsunternehmen?

Nach dem neuen Wohnraumversorgungsgesetz können Mieter in den Wohnungen der kommunalen Unternehmen bei einer Mieterhöhung eine Kappung der Nettokaltmiete verlangen, wenn diese mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht – vorausgesetzt das Haushaltsnettoeinkommen liegt innerhalb der Berliner WBS-Einkommensgrenzen (siehe hierzu: Frage 9). Auch dürfen folgende Wohnungs-

größen nicht überschritten werden: 45 Quadratmeter bei Einpersonen-, 60 Quadratmeter bei Zweipersonen-, 75 Quadratmeter bei Dreipersonen- und 85 Quadratmeter bei Vierpersonenhaushalten. Die Mietsenkung muss beim jeweiligen Wohnungsunternehmen beantragt werden.

8. Was ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS)?

Der WBS ist Voraussetzung für die Anmietung einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung. Für die Miethöhe hat der WBS keine Bedeutung, er stellt lediglich die Zugangsberechtigung für ein bestimmtes Wohnungssegment dar. Für viele Sozialwohnungen ist durch Freistellung seitens der Behörden die Beschränkung des Zugangs aufgehoben, so dass auch ohne WBS gemietet werden kann. Im WBS wird je nach Anzahl der Haushaltsmitglieder eine angemessene Wohnungsgröße bestimmt, die bei der Anmietung nicht überschritten werden darf. Der WBS kann beim bezirklichen Bürgeramt beantragt werden.

9. Wer hat Anspruch auf einen WBS?

Einen WBS erhält, wer die folgenden Jahreseinkommensgrenzen nicht überschreitet: Einpersonenhaushalt: 16800 Euro, Zweipersonenhaushalt: 25200 Euro, jede weitere Person: 5740 Euro. Aufgrund einer Sonderregelung gelten in Berlin um 40 Prozent höhere Einkommensgrenzen



als im Bund. 55 Prozent der Berliner haben Anspruch auf einen WBS, doch nur rund 4 Prozent beantragen diesen, da es nur rund 116000 Sozialwohnungen in der Stadt gibt und der WBS somit kaum Vorteile bei der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung bringt.

10. Wie verhalten sich Wohngeld, Kosten der Unterkunft, Mietzuschüsse und Härtefälle bei Mietern landeseigener Wohnungsunternehmen zueinander?

Der Bezug von ALG II, Sozialhilfe oder Grundsicherung schließt einen Anspruch auf Wohngeld aus. Demgegenüber werden weder der Mietzuschuss für Sozialwohnungsmieter nach dem Wohnraumversorgungsgesetz noch der dort geregelte mietsenkende Härtefall für Mieter landeseigener Wohnungen durch den Bezug von Wohngeld, ALG II, Sozialhilfe oder Grundsicherung ausgeschlossen. Diese Leistungen werden jedoch bei der Berechnung der Einkommensgrenzen zur Ermittlung des Mietzuschusses oder der Mietsenkung berücksichtigt.

Wibke Werner

Für viele öffentlich geförderte Wohnungen braucht man einen Wohnberechtigungsschein

Für bestimmte Hilfen sind Grenzen bei der Größe des Wohnraums festgelegt – in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße



WANDERUNGSBEWEGUNGEN IN DEUTSCHLAND

Hier Landflucht, dort Stadtflicht

In Deutschland findet eine große Bevölkerungsverschiebung statt: Die meisten Großstädte und die Hochschulstandorte haben starke Einwohnerzuwächse, während abgelegene ländliche Räume und strukturschwache Städte immer weiter schrumpfen. Die Folgen sind gravierend: Leerstand auf dem Land und Versorgungsengpässe in den Großstädten. Dabei möchte fast die Hälfte der Deutschen eigentlich lieber im Dorf wohnen.

Der Run auf ▶ die Schwarmstädte ist eine sich selbst verstärkende Entwicklung

45 Prozent der deutschen Bevölkerung würde – unabhängig von finanzieller Situation und anderen Rahmenbedingungen – am liebsten in einer ländlichen Gemeinde leben. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage der Bundesstiftung Baukultur. 33 Prozent der Befragten würden sich für eine Klein- oder Mittelstadt entscheiden, nur 21 Prozent bevorzugen eine Großstadt. Rechnerisch würde sich demnach auch mindestens jeder dritte Großstädter nach einem Leben auf dem Land sehnen. „Die viel zitierte Meinung, dass die Menschen unbedingt in großen Städten wohnen wollen, können wir mit unserer Umfrage nicht bestätigen“, sagt Stiftungsvorstand Reiner Nagel.

Offensichtlich ist immer noch das romantische Bild vom Leben auf dem Land in den Köpfen. Zumindest die Landbevölkerung weiß aber, dass nicht alles so rosig ist: Unter ihnen nennt fast jeder Dritte die Abwanderung von Wirtschaft, Industrie und Einzelhandel als Problem und jeder Vierte bemängelt das Angebot an Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Wer wo leben möchte, ist auch eine Generationenfrage. Das Institut Empirica hat in einer Untersuchung von Wanderungsbewegungen im Auf-



Foto: Jens Sethmann

trag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW ein ausgeprägtes „Schwarmverhalten“ der 25- bis 34-Jährigen festgestellt. Sie ziehen in Scharen in einige wenige „Städte“. Diese Bewegungen sind meist kleinräumig: etwa aus Remscheid nach

Nach Berlin von überall her

Köln, aus der Oberpfalz nach Regensburg – allerdings auch: von überallher nach Berlin. Prozentual gewinnen durch dieses Umzugsmuster die Städte Leipzig, München und Frankfurt am Main am stärksten. Verlierer sind fast alle Landkreise, aber auch einige Großstädte wie Essen und Dortmund.

Anlass für das Schwarmverhalten der jungen Leute ist weniger die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung, sondern die Lebensphase danach, in der man für den ersten Job noch einmal umzieht, vielleicht eine Familie gründet und sesshaft wird. Dabei sind es nicht die Arbeitsplätze, die eine Stadt zur Schwarmstadt machen. Wichtiger ist die Attraktivität der Kommune als lebendiger, ur-

baner Wohnort. Die heute 40-Jährigen waren die erste Generation, die sich auf diese Weise „zusammengerottet“ hat, wie es in der Studie heißt. „Erst durch die Zusammenrottung gelingt es ihnen, eine Umge-

bung zu schaffen, die ihnen das bietet, was sie sich wünschen: Kneipen, Clubs und Restaurants – aber vor allem genügend potenzielle Freunde in Fahrradentfernung.“ Diese Entwicklung verstärkt sich selbst: Mit jedem Umzug aus einer Kleinstadt nach Berlin wird die Kleinstadt für junge Leute öder und Berlin attraktiver.

„Das Land spaltet sich demografisch“, folgert die Studie. In den Schwarmstädten steigen die Mieten – Wohnungen, Kitas und Schulen müssen gebaut werden. In den anderen Regionen stehen hingegen Wohnungen leer und Schulen müssen schließen.

Die Empirica-Studie empfiehlt deshalb, in den schrumpfenden Regionen lebendige Zentren zu erhalten und dort Investitionen zu konzentrieren. Ganz im Sinne des Auftraggebers GdW gibt es noch einen eigenwilligen Seitenhieb: „Die Mietpreisbremse nimmt den ausblutenden Regionen ihr wichtigstes Argument: gute Wohnungen zu niedrigeren Preisen.“ Ja wenn sie denn ihre Wirkung entfalten würde.

Jens Sethmann

Kleinstädtische Bundesrepublik

Deutschland ist ein hochverstädtertes Land, das aber sehr von Kleinstädten geprägt ist. 26 Prozent der Bevölkerung wohnen in ländlichen Gemeinden, 43 Prozent in Klein- und Mittelstädten mit weniger als 100 000 Einwohnern. 15 Prozent der Bevölkerung leben in den 63 Großstädten mit Einwohnerzahlen zwischen 100 000 und 500 000 und 16 Prozent in den 13 Städten mit mehr als einer halben Million Einwohnern.

js

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Schriftformverstoß im Gewerbemietrecht

- a) Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.
b) Zur Frage, wann eine Vertragspartei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert ist, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen.

BGH vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14 –

 Langfassung im Internet

Die Mietparteien hatten den Mietvertrag für die Räume einer Zahnarztpraxis bis zum 30.4.2020 befristet. Im laufenden Mietverhältnis vereinbarte dann einer der Mieter mit dem damaligen Vermieter mündlich, dass die monatliche Miete ab dem 1.1.2006 um 20,00 Euro auf 1370,00 Euro erhöht werde. Im Oktober 2013 kündigten die Mieter das Mietverhältnis zum 31.7.2014. Es ging mithin um die Frage, ob sich das an sich befristete Mietverhältnis nach § 550 BGB durch einen Schriftformverstoß in ein jederzeit kündbares unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt hatte. Zur Aufklärung einiger Sachverhaltsaspekte hat der BGH das Verfahren an das Berufungsgericht zurückverweisen müssen und konnte deshalb nicht abschließend entscheiden. Er hat jedoch zwei wichtige Aspekte zu § 550 BGB angesprochen:

Da die Schriftform des § 550 BGB grundsätzlich nur gewahrt ist, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen aus der Mietvertragsurkunde ergeben, war jahrelang umstritten, wann eine Mieterhöhung „wesentlich“ ist. Hier hat der BGH für Klarheit gesorgt, indem er jedwede Mieterhöhung für „wesentlich“ hält.

Kontrovers diskutiert wird weiterhin seit Jahren, wann die Inanspruchnahme der Rechtsfolge des § 550 BGB rechtsmissbräuchlich ist. Hier bleibt der BGH bei seiner Linie. Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, dass die vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten ist. Ein Rechts-

missbrauch nach § 242 BGB sei ausnahmsweise nur anzunehmen, wenn zum Beispiel der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre.

Betriebskostenabrechnung

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (Aufgabe der Senatsrechtsprechung; vgl. Senatsurteile vom 14.2.2007 – VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10 und vom 9.10.2013 – VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 14 ff. mwN). BGH vom 20.1.2016 – VIII ZR 93/15 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter ist Eigentümer einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnanlage. Er rechnete die Nebenkosten gegenüber den Mietern jeweils nach Gebäuden ab. Bei den Nebenkostenpositionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr bestand die Besonderheit, dass die gesamte Anlage über einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügte, die jeweils die anderen Häuser mitversorgten. Der Vermieter sah sich deshalb veranlasst, bei diesen Positionen zunächst von den Gesamtkosten für die Wohnanlage auszugehen und diese Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude zu verteilen. Dieser Rechenschritt war allerdings aus den Nebenkostenabrechnungen, die den Mietern erteilt wurden, nicht ersichtlich. Vielmehr erschien darin nur der vom Vermieter für das jeweilige Gebäude errechnete „Gesamtbetrag“, der dann auf die Mieter des jeweiligen Gebäudes mittels des anzuwendenden Umlageschlüssels verteilt wurde. Aus diesem Grund entsprachen die für das jeweilige Gebäude in den Nebenkostenabrechnungen ausgewiesenen „Gesamtkosten“ nicht den Beträgen, die aus den Gebührenbescheiden der Gemeinde und den jeweiligen Rechnungen der Stadtwerke ersichtlich waren.

Vor Gericht ging es um die Frage, ob eine solchermaßen vorgenommene Betriebskostenabrechnung formal unwirksam ist oder nicht. Der BGH hat hierzu seine bisher vertretene Auffassung aufgegeben und wie aus dem Leitsatz ersichtlich entschieden. Zur Begründung verweist der BGH auf seine jüngere Rechtsprechung, in der er mehrfach betont hat, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind.

Bei der Frage, welche Mindestanforderungen an eine die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB wahrende Betriebskostenabrechnung zu stellen seien, ginge es letztlich entscheidend darum, die insoweit betroffenen berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung des Zwecks einer solchen Abrechnung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Mit der Betriebskostenabrechnung würden die für das Abrechnungsjahr vom Mieter zu tragenden Kosten, auf die er bisher nur Vorauszahlungen erbracht habe, mit dem exakten Betrag ermittelt. Aus Sicht des Vermieters sollte die dem Mieter jeweils innerhalb der Jahresfrist zu übermittelnde Abrechnung nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten. Auch der Mieter habe grundsätzlich ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet sei und nicht mit Details versehen werde, die für ihn regelmäßig nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden seien. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass dem Mieter ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zustünde und er auf diese Weise – sofern im Einzelfall ein entsprechendes Interesse bestehe – weitere Einzelheiten in Erfahrung bringen könne.

Typischerweise ginge es dem Mieter vor allem darum, dass die entstandenen Kosten in übersichtlicher Weise (also getrennt nach unterschiedlichen Kostenarten) zusammengestellt seien und er darüber informiert werde, auf welche Weise (mit welchem Umlageschlüssel) der auf ihn entfallende Kostenanteil ermittelt worden sei und welche Beträge im Abrechnungsjahr auf ihn entfielen. Mit diesen Informationen könne er überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Kosten dem Grunde nach umlagefähig seien, ob der richtige Umlageschlüssel verwendet werde und die für die Abrechnungseinheit angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach für ihn plausibel seien oder er Anlass sehe, die Richtigkeit der angesetzten Kosten durch eine Einsicht in die Belege zu überprüfen. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Interessenlage von Mieter und Vermieter und der dargestellten Entwicklung der Senatsrechtsprechung halte der 8. Senat des BGH die Auffassung, bei sogenannten „bereinigten“ Kosten bedürfe es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Nebenkostenabrechnung zusätzlicher Angaben zu den Betriebskosten der gesamten Wohnanlage oder zu den Gesamtkosten einschließlich nicht umlagefähiger Kostenanteile und der Erläuterung insoweit angewandter Rechenschritte, nicht mehr aufrecht. Vielmehr genüge es auch in diesen Fällen, wenn der Vermieter in der Abrechnung bei der jeweiligen Betriebskostenart – beziehungsweise, soweit eine Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten zulässig sei, bei dieser zusammengefassten Position – den Gesamtbetrag angebe, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlege. Ob der Vermieter diesen Gesamtbetrag zutreffend errechnet beziehungsweise ermittelt habe oder dabei Kostenanteile mit angesetzt habe, die nicht umlagefähig seien, sei ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, deren Überprüfung der Mieter oh-

nehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen könne, sondern nur mittels einer Einsicht in die Belege. Entsprechendes gelte für einen Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten.

Heizkostenabrechnung

Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenVO ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zugrunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen.

In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

BGH vom 20.1.2016 – VIII ZR 329/14 –

 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten über die richtige Berechnung des Kürzungsrechts nach § 12 HeizkostenVO. In dem Gebäude wurde die in den Wohnungen verbrauchte Wärme zum Teil durch Wärmemengenzähler und zum Teil durch Heizkostenverteiler erfasst. Bei der Heizkostenabrechnung für 2010 fand eine Vorerfassung des Verbrauchs der mit Heizkostenverteilern ausgestatteten Nutzergruppe nicht statt. Für eine ordnungsgemäße Abrechnung hätte aber nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenVO zunächst der Verbrauchsanteil der jeweiligen Nutzergruppe vorerfasst und anschließend dieser Verbrauch auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden müssen. Dieser Abrechnungsfehler führt nun unstreitig zur Anwendung des 15%igen Kürzungsrechts nach § 12 HeizkostenVO. Die Frage lautete hier jedoch: 15 Prozent wovon?

Das Landgericht hatte noch für richtig erachtet, dass der Vermieter eine neue Heizkostenabrechnung auf der Grundlage der Kostenverteilung nach Wohnflächen vorzulegen habe, auf deren Basis sodann die Kürzung vorgenommen werden könne. Diese Methode zur Berechnung des Kürzungsbetrages hält der BGH jedoch für falsch. Er entscheidet, dass die fehlerhaft ermittelten Kosten die Basis des Kürzungsrechts darstellen.

In § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO sei bestimmt: „Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen.“

Das im zweiten Halbsatz der Norm beschriebene Recht des Nutzers, „bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung“ den auf ihn entfallenden Kostenanteil kürzen zu dürfen, nehme ersichtlich Bezug auf den im ersten Halbsatz der Vorschrift beschriebenen Tatbestand einer „entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängigen“ Abrechnung. Die Verwendung desselben Begriffs „nicht verbrauchsabhängige Abrechnung“ im unmittelbaren Bezug von Tatbestand und Rechtsfolge lege es nahe, dass damit auch inhaltlich dieselbe Ab-

rechnung gemeint sei, mit der Folge, dass die fehlerhaft ermittelten Kosten die Basis des Kürzungsrechts darstellen.

Zudem entspreche es dem Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung, die Kürzung in der Regel auf der Grundlage der bereits erteilten Abrechnung vorzunehmen, die hinsichtlich des ermittelten Verbrauchskostenanteils fehlerhaft sei.

Den individuellen Energieverbrauch zu erfassen, sei nämlich die Kernforderung der Heizkostenverordnung. Deshalb sei grundsätzlich jede den Verbrauch des Nutzers einbeziehende Abrechnung, mag diese auch nicht in jedem Punkt den Vorschriften der Heizkostenverordnung entsprechen, einer ausschließlichen Abrechnung nach Wohnflächen vorzuziehen, da letztere den individuellen Verbrauch völlig unbeachtet lasse. Ausnahmen hiervon mögen dann anzuerkennen sein, wenn der in Ansatz gebrachte verbrauchsbezogene Kostenanteil das tatsäch-

liche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abbilde und somit der Zweck der Heizkostenverordnung aus diesem Grund nicht erfüllt werde. Im Übrigen sei im Rahmen der Ermittlung des Kürzungsbeitrags nach § 12 Abs. 1 HeizkostenVO eine rein wohnflächenbezogene Abrechnung, mangels einer Alternative, nur dann angezeigt, wenn ein auf den Verbrauch bezogener Kostenanteil nicht (einmal fehlerhaft) ermittelt worden sei und auch nicht mehr ermittelt werden könne (zum Beispiel bei fehlender Ausstattung der Wohnungen mit geeigneten Messeinrichtungen oder bei einer unterbliebenen Ablesung).

Abschließend bestätigt der BGH nochmals seine Rechtsprechung, wonach die Kürzung von dem gesamten Kostenanteil zu berechnen ist, der nach der verordnungswidrigen Verteilung auf den Nutzer entfallen soll. Das sind also die ausgewiesenen Gesamtkosten für den Posten „Heizung“ inklusive des Grundkostenanteils.

Instanzen-Rechtsprechung

Modernisierung

1. Die erstmalige Verfliesung der Küche stellt auch dann eine duldungspflichtige Modernisierung dar, wenn es sich hierbei um braune Fliesen handelt.

2. Es verstößt gegen Treu und Glauben, dem Vermieter allein wegen formeller Mängel bei der Ankündigung die Entfernung der Fliesen aufzugeben, wenn er bei Einhaltung aller formellen Voraussetzungen umgehend erneut verfliesen könnte.

*LG Berlin vom 17.11.2015
– 18 S 80/14 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth*

Der Mieter hatte es zugelassen, dass der Vermieter die Küche verfliest, obwohl eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung zuvor nicht zugegangen war. Nach Abschluss der Arbeiten war der Mieter über die Farbe der Fliesen entsetzt. Die Fliesen waren braun. Er verlangte deshalb vom Vermieter einen Kostenvorschuss, um diesen für ihn nicht hinnehmbaren Zustand durch Demontage der Verfliesung zurück zu bauen. Das Landgericht wies die Klage des Mieters aber insoweit ab. Denn ein Kostenvorschussanspruch aus § 536 a Abs. 2 BGB stehe dem Mieter nicht zu, da er die Verfliesung der Küchenwand als Moderni-

sierungsmaßnahme zu dulden habe. Bei der Verfliesung der Küchenwand handele es sich um eine Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache. Ob eine Verbesserung der Mietsache vorliege, sei nach objektiven Kriterien unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung zu beurteilen; auf die Wertung des gegenwärtigen Mieters komme es dagegen nicht an. Nach diesem Maßstab stellten die Fliesen an der Küchenwand eine Modernisierung dar. Fliesen machten Schönheitsreparaturen seltener erforderlich als eine gestrichene Wand. Sie seien darüber hinaus leichter zu reinigen als eine gestrichene Wand, was in der Küche von besonderer Bedeutung sei. Entgegen der Auffassung des Mieters sei nicht davon auszugehen, dass nach der Verkehrsanschauung eine überhaupt nicht geflieste Küche als höherwertig angesehen werde als eine braun geflieste Küche. Dagegen spreche schon, dass Fliesen im Arbeitsbereich Teil des Sondermerkmals „moderne Küche“ nach dem Berliner Mietspiegel seien. Dass die Fliesen aufgrund ihrer Struktur den Schmutzeintrag gegenüber einer weiß gestrichenen Wand begünstigten, sei ebenfalls nicht ersichtlich.

Auch eine nicht zu rechtfertigende Härte liege nicht vor. Dem Modernisierungsinteresse des Vermieters stehe auf Mieterseite nur fehlendes

Einverständnis mit der Farbwahl und mit der Fliesenstruktur gegenüber, so dass das Modernisierungsinteresse überwiege.

Der Duldungspflicht stehe auch nicht entgegen, dass der Vermieter die Maßnahme nicht angekündigt habe. Zwar wäre der Vermieter hierzu verpflichtet gewesen, denn es handelte sich nicht um Instandsetzungs-, sondern um Modernisierungsmaßnahmen. Der Mieter sei aber nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert, die Beseitigung der Fliesen zu verlangen, denn er sei schuldrechtlich zu deren Duldung verpflichtet und müsste einem Duldungsbegehren des Vermieters entsprechen. Dem stehe nicht entgegen, dass der Vermieter seinerseits pflichtwidrig handelte, indem er ohne vorherige Ankündigung die Wand verfliese. Dies würde nämlich zu dem Ergebnis führen, dass der Vermieter zunächst die Verfliesung entfernen müsste, im Anschluss aber gegen den Mieter einen Duldungstitel erwirken und die Verfliesung wieder anbringen könnte.

Auch aus §§ 280, 249 BGB ergebe sich entgegen der Auffassung des Mieters nichts anderes. Im Unterlassen der Modernisierungsankündigung liege zwar eine Pflichtverletzung. Allerdings könne diese nur zu einem Ersatzanspruch für den Scha-

den führen, der gerade durch das Unterlassen der Ankündigung verursacht wurde. Der Rückbau unterfalle dem nicht, denn hätte der Vermieter die Modernisierung angekündigt, wäre der Mieter zur Duldung verpflichtet gewesen.

Heizungs- ausfall

Im laufenden Wohnraumietverhältnis kann der Mieter den Vermieter bei ausbleibender Versorgung mit Heizenergie im Wege der einstweiligen Verfügung zur Einhaltung seiner Heizpflicht anhalten.

*LG Berlin vom 28.1.2016
– 67 T 9/16 –, mitgeteilt
von RA Christoph Müller*

Das Gericht verweist zur Begründung auf Eisenschmid in Schmidt-Futter, Mietrecht, 12. Aufl., § 535 RN 124 und verweist darauf, dass die gegenteilige Entscheidung des BGH vom 6.5.2009 – XII ZR 137/07 – auf Wohnraumietverhältnisse keine Anwendung findet.

„Verheimlichte“ Sozialwohnung

Für die Anwendbarkeit des WoBindG ist nicht erforderlich, dass die Parteien ausdrücklich vereinbaren, dass es sich bei der Wohnung um eine Sozialwohnung handelt.

*AG Neukölln vom 25.9.2015
– 10 C 56/15 –, mitgeteilt
von RA Matthias Tüxen*

Die Mietvertragsparteien hatten einen Mietvertrag über eine in Neukölln gelegene Sozialwohnung abgeschlossen. Allerdings war der Vermieter aufgrund eines Bescheids des Bezirksamts Neukölln vom 7.11.2008 für den Zeitraum vom 1.8.2008 bis einschließlich 30.6.2010 insoweit von der Bindung befreit, als die Wohnung auch an Bewerber ohne Wohnungsberechtigungsschein vermietet werden durfte.

Bei Abschluss des schriftlichen Mietvertrages der Parteien, welcher weder auf die Mietpreisbindung der Wohnung hinweist noch erläutert, dass es sich bei dem Mietobjekt um

eine Sozialwohnung handelt, wies die Mieterin demzufolge auch keinen Wohnungsberechtigungsschein nach.

Mit Schreiben vom 25.7.2012 erhöhte der Vermieter die für die Wohnung erhobene Miete wegen gestiegener Kosten unter Berufung auf eine Neuberechnung nach § 10 WoBindG um monatlich 68,85 Euro und machte in der Folge hinsichtlich eines entsprechend erhöhten Betrages von seiner mietvertraglich eingeräumten Einziehungsmächtigung Gebrauch. Dem widersprach die Mieterin.

Sie meint, dass der Vermieter die Miete nicht wirksam erhöht hätte, da er ihr bei Mietvertragsabschluss nicht mitgeteilt hätte, dass es sich um preisgebundenen Wohnraum handle und eine Kostenmiete von den Parteien nicht vereinbart worden sei. Die Mieterin war offensichtlich davon ausgegangen, dass die Mieterhöhungen sich nach §§ 558 ff. BGB richten, wonach der Berliner Mietspiegel und die 15%ige Kappungsgrenze den Mieterhebungsbetrag begrenzen. Sie beantragte daher vor Gericht, den Vermieter zu verurteilen, die eingezogenen Mieten wieder an sie zurückzuzahlen.

Das Amtsgericht gab der Klage jedoch nicht statt. Ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsschreiben nach § 10 WoBindG sei der Mieterin vor Fälligkeit der hier in Streit stehenden Mieten zugegangen.

Der Vermieter sei zur Mieterhöhung nach §§ 8 ff. WoBindG auch in der geltend gemachten Höhe berechtigt gewesen, denn die geltend gemachte Miete war zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach schlüssiger Darlegung des Vermieters, welche die Mieterin auch nicht bestritten habe, erforderlich.

Die Mieterin könne sich in diesem Zusammenhang nicht erfolgreich darauf berufen, dass nicht Gegenstand des Vertrags geworden sei, dass die Wohnung eine Sozialwohnung sei, und die Parteien auch keine Kostenmiete nach dem WoBindG vereinbart hätten. Für die Anwendbarkeit des WoBindG sei nicht erforderlich, dass die Parteien ausdrücklich vereinbarten, dass es sich bei der Wohnung um eine Sozialwohnung handle.

Eine Einigung über die Eigenschaft der Wohnung als Sozialwohnung sei bereits deswegen nicht erforderlich, weil die rechtliche Möglichkeit einer Einigung über die Sozialwohnungseigenschaft voraussetzen würde, dass diese Eigenschaft überhaupt zur Disposition der Parteien stünde. Dies sei indes nicht der Fall, vielmehr beruhe diese Eigenschaft der Wohnung allein auf öffentlich-rechtlichem Akt. Es sei für die Erhöhung einer Kostenmiete auch nicht erforderlich, dass die Parteien im Mietvertrag schriftlich vereinbart hätten, dass die geschuldete Miete eine Kostenmiete im Sinne des § 10 WoBindG sei. Zwar sei die Vereinbarung einer Kostenmiete im Mietvertrag möglich, indes nicht für die Erhöhung der Miete auf Grundlage von § 10 WoBindG erforderlich (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 13.6.2002 – 11 S 45/02 –).

Zuletzt könne auch dahinstehen, ob den Vermieter grundsätzlich infolge der weitreichenden Folgen für die Mietzahlungsverpflichtung eine Informationspflicht darüber treffe, dass es sich bei dem Mietobjekt um eine Sozialwohnung handle beziehungsweise eine Kostenmiete erhoben werde, welche der Vermieter hier möglicherweise verletzt habe.

Denn aus der etwaigen Verletzung einer Informationspflicht seitens des Vermieters, § 241 Abs. 2 BGB, würde nicht die Unanwendbarkeit des Wohnungsbindungsgesetzes folgen.

Die Verletzung von Informationspflichten führe nicht zum Entfallen der mit der unterlassenen Information zusammenhängenden vertraglichen Primärpflichten der Parteien, sondern habe allenfalls das Entstehen von vertraglichen Schadensersatzansprüchen zur Folge. Entsprechende, kausal auf einer etwaigen Informationspflichtverletzung beruhende Ansprüche habe die Mieterin aber nicht behauptet, da sie nicht vorgetragen habe, dass sie den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn sie gewusst hätte, dass es sich bei der angemieteten Wohnung um eine dem WoBindG unterfallende Sozialwohnung handle.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche 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 Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 18-20 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12, nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen: Am Faulen See
(Tram 27) und Oberseestraße (M 5)

■ 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 Str. 44/Ecke Lübecker Str.
U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

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. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 030-226260.

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. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ Spichernstraße

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 030-859 56 86 23.

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,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163 / 8266944

Kosten: 75 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 oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 50 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 50 Euro
Gutscheincode: mieterverein: Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800-5950059
www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:
www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0,

Fax 030-4900099 28,

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

www.internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63; jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte, Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Donnerstag im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

■ 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

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz, Ingeborg Ilgner, Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
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.

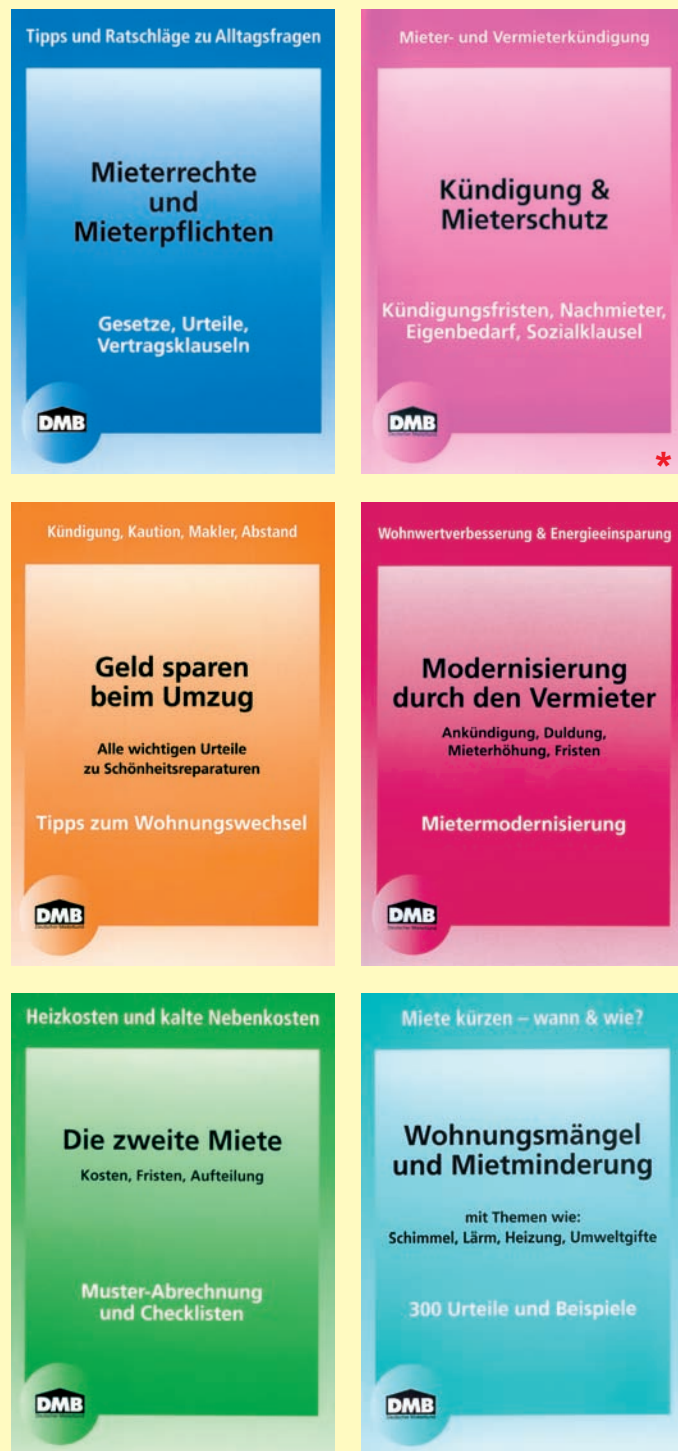
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Freitag, 1.4.

15.30 Uhr Gisela Gehrman: Chronische Alterskrankheiten*

16.30 Uhr Spielfilm: Mademoiselle Hanna und die Kunst „Nein“ zu sagen

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Erschöpfungskrankheiten – Forever fit*

19.00 Uhr Spielfilm: Mademoiselle Hanna und die Kunst „Nein“ zu sagen

19.30 Uhr Ulf Küch: Soko Asyl – Flüchtlingskriminalität*

Sonntag, 3.4.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Sterben und Tod

11.00 Uhr Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor

Montag, 4.4.

15.30 Uhr Dr. Roswitha Schieb: Schlesische Spuren an der Spree*

17.30 Uhr Tamay Jentjens: Erhalte deinen Körper*

19.30 Uhr Prof. em. Dr. Regine Reichwein: Effektives Handeln*

Dienstag, 5.4.

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Mademoiselle Hanna und die Kunst „Nein“ zu sagen

17-19 Uhr Gesundheitstag: Diabetisches Fußsyndrom, Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. Tillmann Bendikowski: Der deutsche Glaubenskrieg*

Mittwoch, 6.4.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Otto von Bismarck*

17.30 Uhr Dr. med. Ori Wolff: Netzwerk Mensch*

19.30 Uhr Dr. Gudrun Schwarzer: Aufräum-Zauber! Ordnung schaffen*

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Katja Kipping: Wer flüchtet schon freiwillig?

Donnerstag, 7.4.

17.30 Uhr Dr. Dirk Moldt: Friedrichshain im Wandel der Zeit*

19.30 Uhr Prof. Dr. Ernst Huenges: Nutzung der Erdwärme*

Freitag, 8.4.

17.30 Uhr Vortrag mit Buchpräsentation: Claudia Maria Melisch: Archäologie Berlins

19.30 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Stephan Schreckenbach: Cycling Eurasia

Samstag, 9.4.

10-14 Uhr Seminar: Tamay Jentjens: Erhalte deinen Körper

16.00 Uhr Kinderballett: Dornröschens Traum (Premiere) und Karneval der Tiere

Sonntag, 10.4.

10-12 Uhr Gesundheitstag: Tag des Hörens 2016, Eintritt frei

10.30 Uhr Philosophisches Café Prof. Dr. Lutz von Werder:
Von der existenziellen Psychotherapie

16.00 Uhr Kinderballett: Dornröschens Traum und Karneval der Tiere

Montag, 11.4.

15.30 Uhr Dr. Thomas Carstensen: Pablo Picasso: Ich fange an!*

17.30 Uhr Vladislav Martynok: Böhmen und Mähren*

19.30 Uhr Dr. Dr. Eugen Drewermann: Geld, Gesellschaft und Gewalt*

19.30 Uhr Mobilität in Berlin 2030, Eintritt frei

Dienstag, 12.4.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Der Pariser Platz*

17.30 Uhr Dr. med. Matthias Robert: Glut, Histamin und Zusatzstoffe
in unserer Ernährung – wie gefährlich sind sie wirklich?*

19.30 Uhr Dr. Christoph Münz, Dr. Andreas Goetze: Jüdisches und
christliches Denken nach Auschwitz*

Mittwoch, 13.4.

15.30 Uhr Harald Neckelmann: Berliner Kuriositäten: ungewöhnliche Bauten*

16.30 Uhr Spielfilm: Suffragette – Taten statt Worte

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Die Akupunktur- und Reflexzonensysteme*

19.00 Uhr Spielfilm: Suffragette – Taten statt Worte

19.30 Uhr Gideon Böss: Deutschland, deine Götter*

Donnerstag, 14.4.

15.30 Uhr Rainer Dabrowski: Ein Gefängnispfarrer erzählt*

17.30 Uhr Arne Franke: Kleine Kulturgeschichte der Schlösser Niederschlesiens*

19.00 Uhr Spielfilm: Suffragette – Taten statt Worte

19.30 Uhr Vortrag mit Meditation: Dr. med. Wilfried Reuter: Selbstunsicherheit,
Minderwertigkeitsgefühle und Selbstzweifel in Beziehungen

Prof. Dr. Christopher Daase u.a.: Salafismus in Deutschland*

Freitag, 15.4.

15.30 Uhr Prof. Dr. Karin Mölling: Die Gier nach gestreiften Tulpen –
ein Muster für Finanzkrisen*

16.30 Uhr Spielfilm: Suffragette – Taten statt Worte

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Hieronymus Bosch – Leben und Werk*

19.00 Uhr Spielfilm: Suffragette – Taten statt Worte

19.30 Uhr Dr. Hinrich Vollmer: Die Suche nach dauerhaftem Glück*

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

Sonntag, 17.4.

10.30 Uhr Politisches Café: Die Europäische Union –
vor dem Scheitern oder vor der Vertiefung?

11.00 Uhr Führung: Dr. Roswitha Schieb: Schlesische Spuren in Berlin

15.00 Uhr Familienkonzert: Trompetissimo!

17.00 Uhr Tanz: Liebesfreud/-leid – Romantische Tragödien in Tänzen aus fünf Epochen

Montag, 18.4.

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Hail, Caesar!

17-19 Uhr Gesundheitstag: Schmerzfrei bewegen – Moderne Operationsmethoden
bei Gelenkschmerzen und Arthrose, Eintritt frei

19.30 Uhr Berlin Brains 3: Hat die moderne Hirnforschung den freien Willen widerlegt?*

Dienstag, 19.4.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Caspar David Friedrich – Mystik und Natur*

17.30 Uhr Dr. jur. Henning Scherf: Wer nach vorne schaut, bleibt länger jung*

19.00 Uhr Spielfilm: Hail, Caesar!

19.30 Uhr Dr. Thorsten Gromes: Die Überwindung der Gewalt*

Mittwoch, 20.4.

15.30 Uhr Christan W. Engelbert: Phytotherapie*

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Hail, Caesar!

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Amedeo Modigliani – Poesie und Wirklichkeit*

19.30 Uhr Dr. Eva Wlodarek: Jeder Mensch hat Charisma –
lassen Sie Ihre Persönlichkeit leuchten*

Donnerstag, 21.4.

15.30 Uhr Dr. Lothar Binger: Berliner Witz – Zwischen Größenwahn und Resignation*

16.30 Uhr Dokumentarfilm: Töchter ohne Väter

17.30 Uhr Dr. Eva Wlodarek: Passt genau – endlich den richtigen Partner finden*

19.00 Uhr Spielfilm: Das Wetter in geschlossenen Räumen

19.30 Uhr Podiumsgespräch: Forschung ohne Tierversuche –
verliert Deutschland den Anschluss? Eintritt frei

Freitag, 22.4.

15.30 Uhr Dr. Regina Stürickow: Skandale in Berlin*

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: Töchter ohne Väter

17.30 Uhr Rasso Knoller: Finnland – mehr als Sauna und Seen*

19.30 Uhr Peter Vollmer: Doktor Spiele – Über Ärzte und ihre Patienten*

Sonntag, 24.4.

11.00 Uhr Führung: Johannes Prittwitz: Pariser Platz – Das Tor nach Berlin

Montag, 25.4.

15.30 Uhr Dr. med. Rieke H.-E. Alten: Ernährungstherapie bei rheumatischen Erkrankungen*

16.30 Uhr Dokumentarfilm: Töchter ohne Väter

17.30 Uhr Dr. Volker Punzel: Irland – eine literarische Reise*

19.00 Uhr Spielfilm: Das Wetter in geschlossenen Räumen

19.30 Uhr Dr. Hauke Hussmann: Entdeckungen am Rand des Sonnensystems*

Dienstag, 26.4.

17.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Die Astronomie der Luther-Zeit*

19.30 Uhr Reiner Hoffmann: Arbeit der Zukunft*

Mittwoch, 27.4.

15.30 Uhr Dr. Dr. med. univ. Gerd Ludescher: Das Immunsystem der Psyche*

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: Söhne ohne Väter

17.30 Uhr Beate und Olaf Hofmann: Kraft aus der Natur schöpfen*

19.30 Uhr Katja Schöppe-Carstensen: C.D. Friedrich – Werkbetrachtungen*

Donnerstag, 28.4.

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Freunde fürs Leben

17-19 Uhr Gesundheitstag: Die 4. Dimension – Emotionale Entwicklung
bei Menschen mit geistiger Behinderung, Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Naumann: Zum 300. Todestag von Gottfried Wilhelm Leibniz
– Leben wir in der besten aller Welten?*

19.30 Uhr Vortrag mit Buchpremiere: Sven Hillenkamp: Strukturen der Freiheit
und der Sturz ins Nichts – negative Moderne

Freitag, 29.4.

15.30 Uhr Dr. Martina Weinland: Berlin – Stadt der Frauen*

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Freunde fürs Leben

17.30 Uhr Dr. Margret Seewald: Gesundheitliche Herausforderungen
durch internationale Flüchtlingsbewegungen*

19.30 Uhr Sheconomy – Chancen und Risiken für Frauen in der neuen Arbeitswelt*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2016 und Personalausweises: 6,50/7,50 · Urania-Mitglieder 4,50/5,50