

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

Mai
5/2013

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Die Baggerspiele des Senators

Kann Michael Müller Berlins Wohnungs-
probleme durch Neubau lösen?



„BELLO-DIALOG“
Selbstkontrolle
oder Zwang?

BERLINER
GEHWEGPFLASTER
Millionenfach
getreten

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

Der Klassiker



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

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

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

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

Polsterei Böker Meisterbetrieb

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

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

BLB

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

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

Charlottenburg
Suarezstraße 56
14057 Berlin
☎ 030 32 77 290

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

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

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

Hohenschönhausen
Ahrenshooper Straße 22
13051 Berlin
☎ 030 92 80 166

Pankow
Schulstraße 3
13187 Berlin
☎ 030 47 47 00 31

Johannisthal
Winckelmannstr. 29
12487 Berlin
☎ 030 63 17 713

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

Treptow
Schönefelder Chaussee 221
12524 Berlin
☎ 030 67 31 052

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

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

PANORAMA

Grün (1): Raum ist auf dem kleinsten Hof	6
Der Literaturtipp: Ideen aus der Farb-Bibel	6
Wohnungsnot bereitet den Berlinern Sorge	6
Hasenheide 16: Mieterverdrängung mit Spitzenwert	7
BGH-Urteil: Generelles Haustierverbot gestoppt	7
„FlexStrom“ pleite:	
Kunden müssen um Vorauszahlungen bangen	8
Zwangsräumung: Trauer um Rosemarie F.	8
Grün (2): Kahlschlag aus „Sicherheitsgründen“	9
Altkleidercontainer:	
Meistens ohne Genehmigung	9
Neubaupläne an der Lehrter Straße:	
Filets für den Baulöwen	10
Nachbarschaftsstreit:	
Lärm und Müll erregen die Gemüter	10
Gesobau-Modernisierung in Pankow:	
Nagelprobe für das Mietenbündnis	11
Der Literaturtipp:	
Von der Steinzeit bis zum Ost-Berliner Fluchttunnel	11
WAV vor dem Sozialgericht:	
Wohnkosten zu knapp kalkuliert	12
Kautionen: Nebenverdienst für Vermieter	12
Wohnungssicherheit:	
Rauchmelder werden Pflicht	13

TITEL

Kann Michael Müller Berlins Wohnungs- probleme durch Neubau lösen?	
Die Baggerspiele des Senators	14

HINTERGRUND

„Bello-Dialog“:	
Selbstkontrolle oder Zwang?	19
10 Fragen für Senioren:	
Von Rechten und Pflichten im Alter	20
Berliner Gehwegpflaster:	
Millionenfach getreten	22
Genossenschaften:	
Der Erbe wird Mitglied auf Zeit	24

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

Volksbegehren Energie: Die Unterschriftenliste	25
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32
Impressum	4
Leserbriefe	4

Das Credo des Stadtentwicklungsensors Michael Müller lautet: Bauen, bauen und noch mal bauen. Doch lassen sich so die drängenden Probleme des Berliner Wohnungsmarkts lösen?

Die Baggerspiele des Senators

Seite **14**



Im Seniorenalter stellen sich in häuslichen Angelegenheiten und rechtlichen Dingen ganz eigene Fragen. Das MieterMagazin beantwortet sie im Beitrag

Von Rechten und Pflichten im Alter

Seite **20**



Was passiert eigentlich mit der Wohnung und den erworbenen Anteilen, wenn ein Angehöriger stirbt, der Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft war?

Der Erbe wird Mitglied auf Zeit

24

Fotos: Christian Muhrbeck,
Daniel Schaub

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

Betr.: MieterMagazin 3/2013, Seite 4, Redaktionsanmerkung zum Leserbrief von C. Nicoleit „Viele Behinderte nicht befreit“

Berichtigung

Die Redaktion wurde darauf hingewiesen, dass die Formulierung in der Redaktionsanmerkung nicht korrekt formuliert ist. Voraussetzung für eine Ermäßigung beim Rundfunkbeitrag ist immer das Merkzeichen „RF“ im Schwerbehindertenausweis. Ohne diesen Eintrag genügt selbst eine anerkannte 100-prozentige Schwerbehinderung nicht, um den reduzierten Beitrag beanspruchen zu können.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin-Berichterstattung zu Wohnungssuche und Wohnungsbesichtigung

Knigge für den Mietinteressenten?

Ich arbeite in einer kleineren Hausverwaltung in Berlin und bin selbst Mieter einer Wohnung. Für die Vermietung unseres Wohnungsbestandes setzen wir keine Makler ein. Die

Mietinteressenten sind oft schlecht auf eine Wohnungsbesichtigung vorbereitet.

Es gibt ein paar einfache Regeln für eine Besichtigung:

■ **Pünktlichkeit:** Es ist dumm, mit dem Vermieter bei einem Besichtigungstermin zu diskutieren, er hätte einfach noch fünf Minuten warten müssen, man kann sich ja immer mal verspäten.

■ **Man sollte sich vor einer Besichtigung das Exposé angesehen haben und wissen, wo man eine Wohnung besichtigt und die dort enthaltenen Daten auch selbst zur Hand haben.** Im Hausflur stehen und den Vermieter fragen, wo der Fahrstuhl ist, der auch im Exposé nicht enthalten war, ist für beide Seiten nicht befriedigend.

■ **Wahllos in entsprechenden Internetportalen einen Besichtigungstermin einzufordern, ist meistens nicht zielführend.** Die Besichtigung einer Wohnung zu vereinbaren und dann den Termin wieder abzusagen, weil Prenzlauer Berg in der Einfugschneise von Tempelhof liegt, ist nicht unbedingt außergewöhnlich.

■ **Wenn mehrere Personen eine Wohnung anmieten wollen, sollten auch alle Personen zu einer Besichtigung erscheinen.** Auch die Liebste oder der Liebste könnte noch eine andere Vorstellung von einer Wohnung haben. Wir können darauf hinweisen, aber wir haben auch schon Verträge wieder vorzeitig gelöst, weil die Mietinteressenten nicht in der Lage waren, ausreichend miteinander zu kommunizieren. Dann haben wir den Vertrag vor dem Einzug in die Wohnung auch wieder gekündigt, aber verständlicherweise gegen einen entsprechenden Obolus.

■ **Miethöhe:** Oft sind Mieter nicht in der Lage, Ihre finanziellen Möglichkeiten mit Ihren Wünschen in Einklang zu bringen. Warum besichtigt und bewirbt sich ein Interessent für eine Wohnung, die genauso viel kostet, wie er im Monat verdient?

■ **Ich will gar nicht von Besichtigungen sprechen, wo die Zigarette schnell noch im Hausflur ausgedrückt wird, wo offene Bierflaschen oder der Coffee to go mit zur Besichtigung gebracht werden.** Es geht hier nicht um Marzahn oder Kreuzberg, wir ver-

mieten Wohnungen in Prenzlauer Berg, Pankow und Friedrichshain.

■ **Nach der Veröffentlichung einer Wohnungsanzeige bei einem Internetanbieter stehen die Telefone nicht mehr still.** Die beliebteste Frage der Anrufer: ob die Anzeige noch aktuell ist. Wovon gehen Mieter aus, weshalb werden im Internet Wohnungsanzeigen veröffentlicht? Weil die Hausverwaltungen Langweile haben? Es hilft auch nicht, in die Anzeige zu schreiben, dass Besichtigungstermine per E-Mail zu vereinbaren sind. Sinnvoll wäre oft eine Einführung für den Interessenten: Wie lese ich richtig eine Anzeige. Bei den Anbietern gibt es zum Beispiel Buttons für die Aktualität einer Anzeige.

■ **Was spricht für Einzel- oder Gruppentermine? Warum sind Mietinteressenten nicht in der Lage, Termine, die sie nicht wahrnehmen wollen, abzusagen?**

Die Liste lässt sich noch beliebig erweitern. Es sollte auch in Ihrem Interesse sein, etwas mehr für die Verständigung zwischen den Interessenten und den Vermietern beizutragen. Vielleicht würde ein Artikel, eine Art Knigge für die Anmietung einer Wohnung, eine Grundlage dafür bilden, dass nicht jeder Mietinteressent im Vermieter nur einen Feind sieht. Inwieweit der Aufwand für die Vermietung für uns selbst so noch durchzuhalten ist, kann ich nicht sagen. Unser Tagesgeschäft leidet zum Nachteil der anderen Mieter unter der augenblicklichen Situation. Die Abgabe der Vermietung an einen Makler bietet dabei eine interessante Alternative. Aus unserer Sicht wäre, wenn die Mietinteressenten oft so schlecht vorbereitet sind, verständlich, dass diese dann auch die entsprechenden Kosten des Maklers tragen. Ohne Frage gibt es auch schwarze Schafe bei den Maklern.

Wenn Sie wollen, dass Hausverwaltungen ihre Immobilien auch selbst vermieten und keine Makler beauftragen, dann tragen Sie mit qualifizierteren Beiträgen in Ihrer Zeitung dazu doch bei.

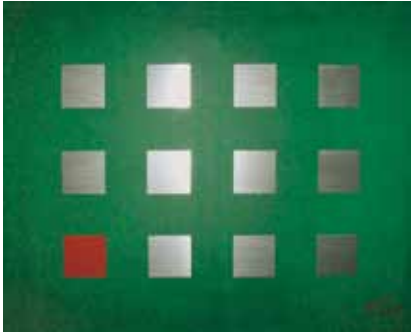
*Klara K. * per E-Mail*

** Name der Redaktion bekannt*

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 61. Jahrgang 2013

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Daniel Schaub · **Fotografen/Bildagenturen:** Oliver Feist, Flexstrom, Grüne Liga, gu.de, Peter Homann, Immowelt AG, Tom Maelsa, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Daniel Schaub, Markus Steuck, Kerstin Zillmer · **Layout:** Susanne Nöllgen/ GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 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. ISSN 0723-3418



Beratungszentrum Südsterne

Ausstellung in der Hasenheide 63 (Laden),
nahe Südsterne mit Werken von
Sven Carl (Ölbilder auf Leinwand)
und Fotoarbeiten von Ingeborg Sambeth

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. Nächster Termin ist: Montag, 17. Juni 2013. Wegen der Pfingstfeiertage findet im Mai keine Sprechstunde statt.

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

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

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Wohnungsneubau**

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>.

Liebes BMV-Mitglied,
liebe Mieterinnen und Mieter,

die Rekommunalisierung der Stromnetze und der Aufbau eines Berliner Stadtwerks sind Ziele, die der Berliner Energietisch seit dem 11. Februar 2013 mit einem Volksbegehren verfolgt. Der Berliner Mieterverein unterstützt dies.

Energieversorgung gehört als Daseinsvorsorge der Bevölkerung in die öffentliche Hand. Die Netze sollen klimafreundliche Energieversorgung sichern und nicht private Renditeerwartungen erfüllen. Das vom Berliner Senat angekündigte Engagement bei diesem Unterfangen lässt aber Zweifel an seiner Ernsthaftigkeit erkennen. Deshalb muss der Druck auf den Senat erhöht werden.

Unterstützen Sie mit Ihrer Unterschrift das Volksbegehren. Es braucht 200000 Stimmen bis 10. Juni.

Die Unterschriftenliste finden Sie auf Seite 25 dieser Ausgabe des MieterMagazin. Sie liegen in den BMV-Beratungszentren aus oder sind unter www.berliner-energetisch.net zu finden.

Reiner Wild, BMV-Geschäftsführer



Einsenderin dieses Fotos ist Dr. Astrid Tag.

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.

■ Weitere Informationen:
Grüne Liga
Berlin e.V.,
Karen Thormeyer,
Prenzlauer Allee 8,
10405 Berlin,
☎ 44 33 91 49,
E-Mail:
hofwettbewerb.berlin@grueneliga-berlin.de
www.grueneliga-berlin.de

GRÜN (1)

Raum ist auf dem kleinsten Hof

Urban Gardening ist auch in Berlin längst kein Trend mehr für einige wenige Öko-Freaks, sondern auf dem Wege zu einer Massenbewegung. Das Gärtnern in der Stadt schafft nicht nur ein kühlendes Gegengewicht zum sich erwärmenden Stadtklima, sondern hat neben ökologischen Vorteilen auch gemeinschaftsfördernde und soziale Aspekte.

ren waren nicht gerade ideal zum Anpflanzen. Inzwischen blüht und grünt es stadtweit, und die ersten Wettbewerbsbeiträge liegen vor. Raum für mehr Grün in der Stadt ist auf dem kleinsten Hof. Die Grüne Liga hat auf ihrem betonierten Mini-Hof in der Prenzlauer Allee zwei Hochbeete aufgestellt. Alles ist möglich: begrünte Badewannen, Obst- und Gemüsebeete in Hinterhöfen und auf Brachflächen, Gemeinschaftsdachgärten und begrünte Fassaden. Am Wettbewerb beteiligen können sich Mieter, Eigentümer und Genossenschaftsmitglieder, die in einem Mehrfamilienhaus wohnen. Die Projekte müssen zwischen dem 1. Januar 2010 und dem zweiten Quartal 2013 entstanden sein, Bewerbungsschluss ist der 15. September 2013, die Preisverleihung findet Ende Oktober 2013 statt. Staatssekretär Christian Gaebler von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hofft, dass möglichst viele Berliner Obst- und Gemüsebeete anlegen und Obst-

bäume, Spalierobst, Kräuter und Gemüse säen und pflanzen. Mit dem eigenen Engagement ist es beim Senat allerdings nicht weit her: Stadtweite Hofbegrünungsprogramme gibt es seit Längerem nicht mehr. Auch beim jetzt ausgeschriebenen Wettbewerb stellt die Senatsverwaltung gerade mal 20 Prozent der Preise im Gesamtwert von 4870 Euro zur Verfügung, den „Rest“ – Einkaufsgutscheine für Stauden und Gehölze, Gartengeräte und Gartenbücher – spenden private Unternehmen.

Dagegen legen die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg auch in diesem Jahr wieder ein „100-Höfe-Programm“ beziehungsweise ein Programm „Grüne Höfe“ auf. Unterstützung gibt es auch von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, von den Quartiersmanagements und durch die Programme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“. Die Grüne Liga bietet Kurse und Schulungen an.

Rainer Bratfisch



Grafik: Grüne Liga

Wer hat das schönste Kraut, die schönsten Rüben?

Als der Verein „Grüne Liga“ im März den neuen Wettbewerb „Kraut und Rüben im Kiez“ präsentierte, lag noch Schnee, und die Temperatu-

DER LITERATURTIPP

Ideen aus der Farb-Bibel



■ Willis, David:
Individuell wohnen mit Farbe. München, Deutsche Verlags-Anstalt 2012. 216 Seiten, 19,99 Euro

Der Frühling ist die bevorzugte Jahreszeit für die Renovierung der Wohnung. Tipps für die Farbgestaltung der eigenen vier Wände bieten heute die Einrichtungssoftware auf dem Computer oder die App für das Smartphone. Aber Farben wirken auf dem Monitor oder dem Display oft anders als an der Wand. Professionelle Maler und Hobby-Renovierer schwören deshalb auf Farbtafeln und das gute alte Musterbuch. Gleich „1000 fantasievolle Kombinationen zum Ausprobieren“ bietet leicht handhabbar ein Buch, das in der englischen Originalausgabe „Home Colour Bible“ heißt und Seite für Seite immer wieder überraschend neue Farbvarianten präsentiert. Nach einer Einführung in das „Wesen der Farben“ wird es konkret: Farbe zu Hause, Farbe im Wohnbereich, in der Küche, im Badezimmer und im Schlafzimmer. In letzterem sind zum Beispiel Schlammgrau und Apricot ein „erstaunlich stimmiges Gespann“, warme, rötliche Töne „kommen dem Auge entgegen“. Aber auch die anderen 998 Kombinationen bieten interessante Erkenntnisse – nicht nur in der Küche isst das Auge mit. *rb*



Foto: Christian Muhrbeck

Wohnungsnot bereitet den Berlinern Sorge

Laut einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts „forsa“ liegt die Wohnungsnot gemeinsam mit dem öffentlichen Nahverkehr auf Platz 2 der Probleme, die den Berlinern unter den Nägeln brennen. Übertroffen wird sie nur noch vom Desaster um den Flughafen-Neubau. Auffallend ist auch, wie schnell die Sorge um den Wohnungsmarkt anwächst: Waren es im vergangenen September noch 12 Prozent, so sind es nunmehr 27 Prozent der Befragten, die das Wohnungsmarktproblem beschäftigt. *mm*

Mieterverdrängung mit Spitzenwert

Für eine nicht mal besonders aufwendige Modernisierung sollen Mieter des Hauses Hasenheide 16 künftig weit mehr als die doppelte Miete zahlen. Eine solche Steigerung ist in Berlin bisher beispiellos und soll ganz offensichtlich vor allem eins bewirken: dass die Mieter ausziehen. So leicht lassen die sich allerdings nicht einschüchtern.

steigen. Mietrechtsanwalt Christoph Müller ist so etwas noch nicht untergekommen: „Das ist ein berlinweiter Spitzenwert“, sagt er. Einer der Mieter kommentiert: „Kommt das durch, dann arbeiten wir nur noch für die Miete.“

Der Eigentümer „Inter Stadt- und Wohnungsbau“ will eine Zentralheizung installieren, die Fassade dämmen und neue Isolierglasfenster einbauen. Der ebenfalls vorgesehene Fahrstuhlanbau ist bei der Berechnung der neuen Miete noch nicht einmal berücksichtigt. Schon im Juli sollen die Bauarbeiten beginnen. Gleichzeitig werden die Wohnungen als Einzeleigentum verkauft und den Mietern dabei das Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Preise sind aber exorbitant. In einem vorbereiteten Kaufvertrag sind zwei verschiedene Preise eingetragen: Einmal für den Fall, dass die Wohnung vermietet ist, zum Zweiten ein wesentlich höherer Preis, wenn die Wohnung leersteht. Für einige Wohnungen macht der Unterschied 40000 Euro aus. Sollten sich die Mieter zum Kauf entschei-

den, was ohnehin für alle illusorisch ist, soll auch noch der höhere Preis gelten. Derweil drängen sich den Mietern vom Eigentümer beauftragte „Mietmanager“ auf, die sie offenkundig zum Auszug bewegen wollen. „Ganz banal gesagt: Er will Sie raus haben“, erklärte Christoph Müller den Mietern auf einer Hausversammlung. Das Vorgehen ist nicht neu: Der Inter-Stadt-Geschäftsführer Sascha Klupp ist oder war an mehreren Modernisierungs- und Umwandlungsvorhaben beteiligt, bei denen die Mieter offensichtlich und teilweise mit rüden Methoden rausgedrängt werden, so in der Gleimstraße 52 im Ortsteil Prenzlauer Berg oder der Bergstraße 62 in Mitte. „Das wird sicher eine harte Auseinandersetzung“, meint Rechtsanwalt Müller. „Aber Bangemachen gilt nicht.“ Die Modernisierungsankündigung ist durchaus anfechtbar, so sind etwa die Kosten der ersparten Instandsetzung der alten Fenster nicht abgezogen. Die Mieter sind entschlossen, nicht klein beizugeben. *Jens Sethmann*



Foto: Sabine Münch

„Der Eigentümer will Sie raus haben“, ist der Eindruck von Anwalt Christoph Müller auf der Mieterversammlung

Die Modernisierungsankündigungen, die den Mietern des Kreuzberger Altbaus im März zugestellt wurden, hatten es in sich: Um sage und schreibe 120 Prozent soll die Nettokaltmiete nach dem Willen des Eigentümers

BGH-URTEIL

Generelles Haustierverbot gestoppt

Ein kürzlich gesprochenes Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH vom 20. März 2013 – VIII ZR 168/12 –) kommt Katzen- und Hundeliebhabern entgegen. Es kippte nun auch das in Mietverträgen verankerte generelle Verbot der Hunde- und Katzenhaltung in Mietwohnungen. Dieses sei eine „unangemessene Benachteiligung des Mieters“, finden die Richter in Karlsruhe. Das Zusammenleben mit Katzen und Hunden darf nun nicht mehr grundlos verboten werden.

Das Urteil beendete einen Prozess, den eine Vermieterin in Gelsenkirchen gegen Mieter führte, weil diese einen großen Mischlingshund in ihrer Wohnung hielten. Der BGH

kam dabei zum Schluss, die Verbotsklausel sei „unangemessen, weil sie eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbietet“. Nicht jede Bulldogge und nicht jeder Kläffer darf damit aber grundsätzlich in Deutschlands Mietwohnungen einziehen. Stattdessen heißt es künftig: Die Interessen des Vermieters müssen gegen die des Mieters abgewogen werden. Hat der Vermieter keine nachvollziehbaren Gründe gegen das Halten eines Haustiers vorzubringen, muss er es erlauben. Als „gutes und gerechtes Urteil“ begrüßt der Direktor des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, die BHG-Entscheidung: „Es ist letzt-

lich kein Grund ersichtlich, warum Mieter nicht einen kleinen Hund halten dürfen, wenn der niemanden im Haus stört und sich kein Nachbar beschwert.“ Mit diesem Urteil werden auch diejenigen Haustierverbotsklauseln ungültig, die bereits in bestehenden Mietverträgen stehen. *Wiebcke Schönherr*



Foto: gu.de

Grundlos kann einem Mieter nicht verboten werden, ein Tier zu halten

„FLEXSTROM“ PLEITE

Kunden müssen um Vorauszahlungen bangen

Foto: Flexstrom



Bei Flexstrom
gehen die Lichter
endgültig aus

Der Billigstromanbieter „FlexStrom“ ist pleite. Viele der bundesweit 500 000 Kunden würden nun am liebsten so schnell wie möglich kündigen und die Zahlungen einstellen. Doch so einfach geht das nicht.

Trotz des Mitte April gestellten Insolvenzantrags gilt: Solange die Kunden noch mit Strom beliefert werden, sind sie an den Vertrag gebunden. Die Abschläge müssen daher weiter gezahlt werden, ein Sonderkündigungsrecht gibt es nicht. Die Verbraucherzentrale Berlin rät betroffenen Haushalten jedoch, auf monat-

liche Abschläge umzustellen. „Größere Vorauszahlungen sollte man vorerst nicht leisten“, empfiehlt Rechtsexperte Rüdiger Strichau. Zudem sollte die Einzugsermächtigung widerrufen werden.

Derzeit ist unklar, wie lange Flexstrom noch seiner Lieferpflicht nachkommt. Sobald der Insolvenzverwalter die Einstellung der Versorgung ankündigt, kann man fristlos kündigen und die Zahlungen einstellen. In diesem Fall springt automatisch die Ersatzbelieferung durch den lokalen Grundanbieter ein. Anschließend kann ein neuer Stromanbieter gewählt werden. Keiner muss also befürchten, ohne Strom dazustehen. Das Geschäftsmodell von Flexstrom beruhte darauf, Strom gegen Vorkasse zu liefern. Gelockt wurde mit besonders günstigen Tarifen, wenn ein Jahr im Voraus bezahlt wurde. Die Chancen, von diesem Geld etwas zurück zu bekommen, sind gering. Wie bei allen Firmenpleiten gilt: Die Verbraucher müssen sich mit ih-

ren Forderungen ganz hinten anstellen. Zuerst werden die Forderungen anderer Gläubiger, etwa des Finanzamtes, bedient. Ob für die Kunden am Ende noch etwas zu holen ist, sei fraglich, so Strichau. In jedem Fall werde sich das Insolvenzverfahren über Jahre hinziehen.

Der Hintergrund der Pleite: Die Bundesnetzagentur will Stromlieferverträge mit Vorkasse untersagen. Die Aufsichtsbehörde hatte im Januar 2013 ein Verfahren zur Untersagung der Geschäftstätigkeit gegen Flexstrom eingeleitet. „Nach den Zahlen, die uns vorgelegt wurden, wäre das Unternehmen ohne das Vorkasse-Modell nicht mehr tragfähig gewesen und entschied sich daher für die Insolvenz“, erklärt eine Sprecherin der Bundesnetzagentur. Flexstrom selber macht die schlechte Zahlungsmoral seiner Kunden für die Insolvenz verantwortlich. Wegen der „schädigenden Berichterstattung“ in der Presse hätten viele ihre Rechnungen nicht bezahlt.

Birgit Leiß

ZWANGSRÄUMUNG

Trauer um Rosemarie F.

Im März war die Räumung noch in letzter Minute ausgesetzt worden, doch dann hat ein Gerichtsvollzieher in der Wohnung die Türschlosser endgültig ausgetauscht: Die 67-jährige Bewohnerin Rosemarie F. starb zwei Tage später in einer Obdachlosenunterkunft.

Nachdem nach einem Eigentümerwechsel der Wohnung in der Aroser Allee in Reinickendorf im Sommer 2012 auf das neue Konto keine Mietzahlungen mehr eingingen, hatte die Vermieterin von Rosemarie F. eine Räumungsklage erhoben. Das Gericht gab der Klage nach, da Rosemarie F. zur Verhandlung nicht erschienen war und der Richter die Argumentation der Klägerin für schlüssig befand. Rosemarie F. legte daraufhin Beschwerde gegen den

Räumungstitel ein. Als Reaktion darauf hatte das Landgericht die Räumung im März kurzfristig gestoppt, den Räumungstitel aber nicht aufgehoben. Rund 100 Demonstranten protestierten vor Ort gegen die Aktion. 150 Polizisten waren im Einsatz, um das Gelände vor den Räumungsgegnern abzuschirmen. Rosemarie F. musste ihre Wohnung am 9. April verlassen.

Während der Räumung war sie schon nicht mehr in der Wohnung. Wie später bekannt wurde, war sie in einer Unterkunft der Kälte-Nothilfe im Wedding untergekommen. David Schuster von Bündnis „Zwangsräumung verhindern“ beschrieb die schwerbehinderte Frau zu diesem Zeitpunkt als „zutiefst verzweifelt“. In der Notunterkunft verschlechterte sich nach Angaben des dortigen Lei-



Foto: Peter Homann/Gegendruck

ters ihr gesundheitlicher Zustand innerhalb kurzer Zeit. Zwei Tage nach der Räumung starb Rosemarie F. Rund 300 Menschen kamen daraufhin zu einer Trauerkundgebung am Ort der Räumung in der Aroser Allee zusammen – eine Demonstration gegen Zwangsräumungen im Allgemeinen und gegen diese Zwangsräumung mit einem tödlichen Ende im Besonderen.

ws/uh

Der Tod von Rosemarie F. unmittelbar nach der Zwangsräumung erschütterte viele Menschen

Kahlschlag aus „Sicherheitsgründen“

Wenn Mieter in Eigeninitiative ihren kahlen Hinterhof begrünen und damit die Aufenthaltsqualität verbessern, müsste der Vermieter eigentlich begeistert sein. Doch die Praxis sieht oft anders aus, wie ein Fall aus dem Wedding zeigt.

Ein neuer Eigentümer zerstörte die Hofbegrünung



Foto: Markus Steuck

In den Jahren 1994 bis 1998 hatte eine engagierte Hausgemeinschaft aus der Soldiner Straße 72/74 ihren Hof in ein kleines Paradies verwandelt. Gemeinsam wurde eine begrünte Pergola über den Mülltonnen ge-

baut, eine Sitzecke geschaffen, neue Pflanzbeete angelegt und die triste Brandmauer mit Efeu berankt. Der damalige Hauseigentümer hatte gegen die kostenlose Aufwertung seines Grundstücks nichts einzuwenden.

Abgesehen von einem kleinen öffentlichen Zuschuss zahlten die Mieter alles aus eigener Tasche. „Wir haben hier viele Hoffeste gefeiert“, erzählt Markus Steuck. Der Landschaftsarchitekt wohnt in dem Haus und war einer der Initiatoren. Doch mittlerweile blickt er wieder auf Mülltonnen. Denn im September 2011 wurde die Hofbegrünung ohne Ankündigung durch eine von der Hausverwaltung beauftragte Firma fast vollständig zerstört. Eine Begründung dafür haben die Mieter trotz diverser Schreiben und einer Unterschriftenliste bis heute nicht bekommen.

In einer Stellungnahme an das MieterMagazin erklärte die Geschäfts-

führerin der Hausverwaltung „Ernst G. Hachmann“, dass man die Pergola aus Sicherheitsgründen habe entfernen müssen. „Sie war stark einsturzgefährdet“, so Manuela Thamm.

Es sei richtig, so Markus Steuck, dass die Pergola kurz vorher beschädigt worden war, offenbar durch einen Akt von Vandalismus. „Aber abgesehen davon, dass das nicht erklärt, warum auch sämtliche Sträucher herausgerissen und die Wurzeln der Fasadengrünung durchgeschnitten wurden, hätte man das eben in Ordnung bringen können oder uns wenigstens informieren müssen“, empört sich der Landschaftsarchitekt. Für die „Grüne Liga“ ist das kein Einzelfall. Man erlebe es öfter, dass Vermieter eine Hofbegrünung zerstören, gerade wenn der Eigentümer wechselt oder ein neuer Hausmeister kommt.

Birgit Leiß

ALTLEIDERCONTAINER

Meistens ohne Genehmigung

Seit einiger Zeit sprießen an allen Ecken und Enden Altkleidercontainer aus dem Boden. Schätzungsweise 10 000 soll es in Berlin geben, die meisten davon sind illegal. Weil sie Schmutz und Sperrmüll anziehen und zudem das Straßenbild nicht gerade verschönern, sind sie den Bezirksämtern ein Dorn im Auge. Doch ihre Räumung ist komplizierter, als man sich das vielleicht vorstellt.

Allein in Pankow stehen 460 Altkleider-Container, wie der Bezirk kürzlich bei einer Zählung festgestellt hat. Die meisten davon befinden sich auf öffentlichem Straßenland – und dafür ist eigentlich eine Genehmigung erforderlich. Doch lediglich vier der Pankower Standorte sind offiziell genehmigt. Dass es so schwer ist, den Wildwuchs einzudämmen, habe vor-

allem zwei Gründe, erklärt der zuständige Pankower Stadtrat Torsten Kühne (CDU). Zum einen ist nicht auf allen Containern ein Verantwortlicher mit Kontaktadresse angegeben. Somit kann auch keine Aufforderung zur Entfernung oder ein Bußgeldbescheid zugestellt werden.

„Wir können auch nicht sofort räumen, sondern müssen dem Aufsteller zuerst eine Frist setzen, um sein Eigentum zu entfernen“, so Kühne. Selbst nach Ablauf dieser Frist muss der Bezirk den Container samt Inhalt eine Zeit lang einlagern. Zuständig sind die ohnehin überlasteten Ordnungsämter. Das zweite Problem: Gerade erfahrene Aufsteller kennen zahlreiche Tricks. So wird der Container nach Erhalt der Räumungsaufforderung einfach 20 Meter verschoben – und das Verfahren muss von vorn beginnen. „Das kann sich dann



Foto: Daniel Schaub

endlos hinziehen“, sagt Kühne. Oft werden die Container auch auf der Grenze zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken abgestellt. Herumgesprochen hat sich zudem, dass einige Bezirke, wie etwa Neukölln, restriktiver vorgehen und konsequent räumen. Das hat zur Folge, dass die Aufsteller in andere Bezirke ausweichen. Ob Altkleidersammlungen überhaupt sinnvoll sind, ist umstritten. In vielen Fällen landen die Kleider nicht etwa bei Bedürftigen, sondern werden in die Dritte Welt verkauft, wo sie die dortige Textilindustrie kaputt machen.

Birgit Leiß

Die Container-Aufsteller nutzen geschickt gesetzliche Lücken

■ Viele karitative Einrichtungen nehmen Kleiderspenden entgegen, größere Mengen werden kostenlos abgeholt. Adressen sind beispielsweise auf der Website der Berliner Stadtreinigung zu finden: www.bsr.de/9406.html

NEUBAUPLÄNE AN DER LEHRTER STRASSE

Filets für den Baulöwen

Eine kleinteilige, abwechslungsreiche und durchmischte Bebauung sollte an der Lehrter Straße entstehen. Doch entgegen dieser Zusage verkaufte das Unternehmen „CA Immo“ das ehemalige Bahngelände als Ganzes an die Bauunternehmensgruppe Groth. Diese will dort nun eine dichte Wohnbebauung samt Hochhäusern errichten – sehr zum Ärger der Anwohner.

Gebaut wird jetzt „en bloc“, nicht kleinteilig: Freifläche an der Lehrter Straße



Foto: Daniel Schaub

Im sogenannten Mittelbereich der Lehrter Straße – die mit Kleingärten und Gewerbebetrieben belegten Flächen gegenüber dem Poststadion

– sollte eigentlich kein öder, einförmiger Block aus einem Guss entstehen. Im städtebaulichen Gutachterverfahren hatte der Eigentümer CA Immo (vormals: Vivico) auch auf Drängen des Betroffenenrats Lehrter Straße zugesagt, Genossenschaften und Baugruppen die Möglichkeit zu geben, Grundstücke zu erwerben. Doch im Dezember veräußerte CA Immo das ehemals bahneigene Gelände en bloc an die Groth-Gruppe. Klaus Groth, der übriggebliebene Urtyp des West-Berliner Baulöwen, möchte dort für 250 Millionen Euro 700 Wohnungen bauen. Das Nutzungskonzept, das Groth im März dem Stadtentwicklungsausschuss des Bezirks Mitte vorgestellt hat, sieht je zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen vor. Die Eigentumswohnungen sollen an der Lehrter Straße entstehen, während die Mietwohnungen dahinter an der lauten Bahnstrecke liegen würden. Groth will die Wohnungen in einem „ge-

hobenen Standard“ errichten, lediglich im nördlichen Teil ist auch Platz für einen „mittleren Standard“. Nur 100 Wohnungen sollen zu einer Quadratmetermiete von 8,50 Euro nettokalt angeboten werden.

Der Bezirk Mitte macht keine Anstalten, auch ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen durchzusetzen. Wie das ginge, macht der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vor, der bei der Bebauung einer Industriebrache an der Boxhagener Straße vom Investor verlangt, dass zehn Prozent der Wohnungen für eine Nettokaltmiete von 5,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Der Bezirk Mitte hat hingegen beim Neubaugelände Heidestraße seine Planungshoheit freiwillig an den Senat abgegeben, und in der Bezirksverordnetenversammlung wurden Anträge, die den Investor zu einer sozialen Mischung verpflichten sollten, von der SPD-CDU-Mehrheit abgeschmettert. *Jens Sethmann*

NACHBARSCHAFTSSTREIT

Lärm und Müll erregen die Gemüter

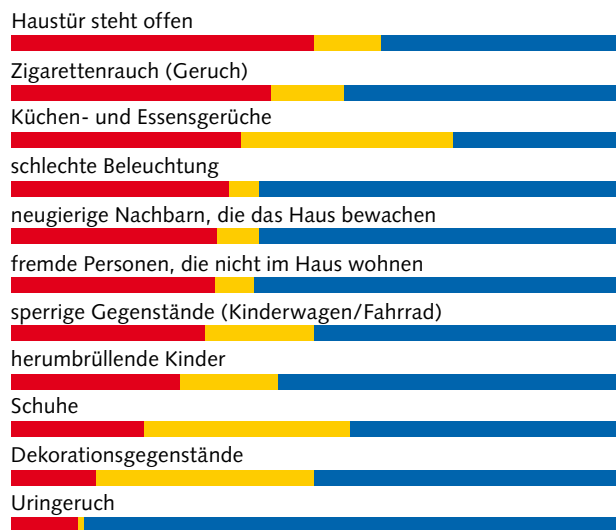
Zweimal im Jahr befragt das Marktforschungsinstitut Innofact im Auftrag des Immobilienportals „immowelt“ etwa 1000 Deutsche, wie sie zusammenleben und ihren Alltag gestalten.

Das größte Problem unter Nachbarn ist die Lärmbelästigung – aus keinem anderen Grund werden häufiger Ordnungshüter zur Unterstützung gerufen. Platz zwei belegen Belästigungen durch die Nachbarfamilie wie lauter Streit, häusliche Gewalt, gesundheitliche Gefahren für Kinder, gefolgt von Sachbeschädigungen und Beleidigungen. Jeder achte Deutsche fühlte sich schon einmal so sehr belästigt, dass er die Polizei gerufen hat. Jeder Zehnte verzichtete allerdings auch darauf, obwohl Gründe vorhanden waren. Die Studie zeigt: Männer und Frauen ru-

fen aus unterschiedlichen Gründen die Polizei. Sachbeschädigungen werden von Männern wesentlich häufiger gemeldet. Frauen dagegen wenden sich häufiger wegen Beleidigungen an die Polizei.

Für 68 Prozent der Bewohner von Mehrfamilienhäusern ist der Müll ein ständiges Ärgernis. Fast jeder Vierte hält die Tonnen für zu klein, jeder Fünfte stört sich an nicht oder falsch getrenntem Müll. Jeder Zehnte findet es unmöglich, wenn der Nachbar Pappkartons entsorgt, ohne sie zu zerkleinern, oder seinen Müll neben der Tonne abstellt. Aber es gibt auch positive Erfahrungen: 90 Prozent der Befragten nehmen Pakete für ihre Nachbarn entgegen. Übrigens: 3 Prozent der Männer hatten schon mal ein Techteltmechtel mit der Nachbarin, obwohl jeder zehnte davon träumt. *Rainer Bratfisch*

Was stört Sie im Treppenhaus?



■ nervt
■ ist mir egal
■ kommt nicht vor

Grafik: immowelt AG

Nagelprobe für das Mietenbündnis

Was nützt das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, das der Senat mit den städtischen Wohnungsunternehmen geschlossen hat, wenn sich zum Beispiel die Gesobau bei ihren Modernisierungsvorhaben in Pankow nicht daran hält? Der Abgeordnete Andreas Otto von der Fraktion Bündnis90/Die Grünen sieht das Vorgehen der Gesobau als „Nagelprobe für das Mietenbündnis“, der Berliner Mieterverein als einen „Verstoß gegen die Vereinbarung“.

Die Gesobau verfügt in Pankow über fast 10500 Wohnungen. Viele davon sind in einem äußerst schlechten baulichen Zustand, denn jahrzehntelang wurde kaum instandgesetzt. Der Leerstand in den Beständen der Gesobau ist wesentlich höher als anderswo. Jetzt sollen 87 Wohnungen mit 6,1 Millionen Euro instandgesetzt und modernisiert werden. Die angekündigten Mieterhöhungen liegen zwischen 7,12 und 7,56 Euro pro Quadratmeter. Für Mieter mit älteren Mietverträgen erhöht sich die Nettokaltmiete teilweise um über 70 Prozent. Alle baulichen Maßnahmen, die die Wohnungen aufwerten, sollen durchgeführt werden – bis hin zur Vergrößerung von Balkonen, neuen Fliesen, unsinnigen Umbauten im Badbereich und ähnlichem. Der energetische Ist-Zustand wurde geschätzt, nicht ermittelt, die Energiepässe sind fehlerhaft. Die Mieter der Trelleborger Straße 39/41/43, der Hallandstraße 27, der Pestalozzistraße 4 und der Florapromenade 21 haben sich zu einem Bündnis „Pankower MieterProtest“ zusammengeschlossen, um den „sozialen GAU“ zu stoppen. Weitere Häuser beabsichtigen, sich anzuschließen. Man fordert ein Sozialplanverfahren, wie es zum Beispiel die Gewobag freiwillig im Stadtteil Prenzlauer Berg praktiziert. Die Mieter sind nicht grundsätzlich gegen eine Modernisierung. „Wir wollen als Resultat aber ein faires und tragbares Modernisierungsverfahren

für jeden einzelnen Mieter erreichen“, so Lion Becker von der Mietergemeinschaft Trelleborger Straße/Hallandstraße.

Inzwischen sind die Fronten verhärtet. Es gab bereits mehrere Mieterversammlungen und Einzelgespräche zwischen Mietern und Gesobau. Einziges Zugeständnis: Kein Mieter soll vom Wohnungsunternehmen auf Duldung verklagt werden. Die Gesobau argumentiert, dass ihre Bestände überwiegend außerhalb der Milieuschutz- und Erhaltungsgebiete liegen.

Der Berliner Mieterverein (BMV) hat sich in einem Schreiben an Staatssekretär Gothe von der Senatsverwaltung für Stadtentwick-



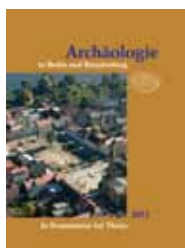
Foto: Sabine Münch

Die Gesobau-Modernisierung in Pankow ist ein klarer Verstoß gegen das Mietenbündnis der Wohnungsbaugesellschaften mit dem Senat

lung und Umweltschutz gewandt. Geschäftsführer Reiner Wild: „Wir fordern die Gesobau zum Schutz der Mieter auf, in öffentlich-rechtliche Verträge einzutreten, wie sie die Gewobag bereits abgeschlossen hat.“
Rainer Bratfisch

DER LITERATURTIPP

Von der Steinzeit bis zum Ost-Berliner Fluchttunnel



■ *Archäologie in Berlin und Brandenburg, Stuttgart, Theiss, 2013, 170 Seiten, 26,50 Euro*

Wo die Stadtplaner in Berlins Mitte ihren „Zukunftstraum“ verorten, packen die Experten fürs Vergangene gerade ihre Gerätschaften zusammen. In den zurückliegenden Jahren haben Archäologen unter anderem auf dem Schlossplatz Schicht für Schicht einer erstaunlichen Vergangenheit bloßgelegt: So entdeckten sie endlich die lang gesuchte Cöllner Stadtmauer und fanden heraus, dass sich die Mönche eines Dominikanerklosters und die Besucher des kurfürstlichen Lustgartens im späten Mittelalter gegenseitig über den Zaun schauen konnten. Wer den kürzlich erschienenen 18. Band „Archäologie in Berlin und Brandenburg 2011“ durchblättert, der kann den Ausgräbern noch einmal über die Schulter sehen. Er findet in den unterschiedlichen Beiträgen über Grabungen zwischen Uckermark und Lausitz Geschichte und Geschichten, die weit bis in die Altsteinzeit zurückreichen: Ein Sanddorn-Ästchen vom Tagebaurand in Jänschwalde dürfte mit circa 135000 Jahren das älteste Fundstück sein. Die Grabungen auf dem Schlossplatz dagegen decken vor allem Bausubstanz und damit auch Lebensumstände der letzten 400 Jahre in Berlin auf. Schließlich nimmt das Buch seine Leser mit in die neueste Vergangenheit: Bei Glienicke/Nordbahn wurde der Ausgang eines fast 43 Meter langen Fluchttunnels wiedergefunden und freigelegt. Zweieinhalb bis drei Meter unter der Erde gegraben führte er 13 Menschen im März 1963 von Ost- nach West-Berlin in die Freiheit.

Rosemarie Mieder

WAV VOR DEM SOZIALGERICHT

Wohnkosten zu knapp kalkuliert

Das Sozialgericht Berlin hat in einem Urteil die Berechnung der Wohnkostenübernahme bei ALG-II-Beziehern grundsätzlich in Frage gestellt. Das Gericht bestätigt damit weitgehend die Kritik, die der Berliner Mieterverein an der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) geübt hat. Die Senatsverwaltung für Soziales hält aber an der Verordnung fest und geht in die Berufung.

Ein Arbeitslosengeld-II-Bezieher hat vor dem Sozialgericht Berlin erfolgreich eingeklagt, dass das Jobcenter die tatsächlichen Unterkunft- und Heizkosten übernehmen und auch eine ausstehende Heizkostennachforderung zahlen muss. Das Gericht sprach damit auch ein vernichtendes Urteil gegen die Berechnung der zu übernehmenden Wohnkosten: „Die in der WAV zugrunde gelegten Werte für Wohnungen bis 50 Quadratmeter sind weder hinsichtlich der

Kaltmiete noch der kalten Betriebskosten schlüssig“, heißt es im Urteil. Die jetzigen Berechnungsregeln führen dazu, dass die Ämter nicht die tatsächlichen Wohnkosten der ALG-II-Haushalte übernehmen. „Die Werte sind ohne Substanz“, so das Sozialgericht.

Das Urteil gibt dem Standpunkt des Berliner Mietervereins, der beim Erlass der WAV Kritik anmeldete, in vielen Punkten recht. Die Verordnung trat vor einem Jahr in Kraft und regelt die Erstattung der Unterkunftskosten für 304 000 Berliner Bedarfsgemeinschaften. Der Senat hat sie damals als Erfolg gewertet. Sozialsenator Mario Czaja (CDU) kündigte darum jetzt an, gegen das Urteil des Sozialgerichts in Berufung zu gehen und an der WAV festzuhalten. Das Urteil ist deshalb noch nicht rechtskräftig.

Czajas Vorgehen ruft bei der Opposition Kritik hervor: „Mit seiner



Foto: Sabine Münch

Bis Klarheit über die ALG-II-Wohnkosten herrscht, ist es wohl noch ein weiter Weg durch die Gerichtsinstanzen

Ankündigung, die Verordnung bis vor das Bundessozialgericht zu bringen, betreibt der Senator Politik auf Kosten von Betroffenen“, kritisieren die Grünen-Abgeordneten Katrin Schmidberger und Martin Beck. Die Linken-Sozialpolitikerin Elke Breitenbach erklärt: „Wir fordern den Senat auf, die Richtwerte endlich den Realitäten auf dem Wohnungsmarkt anzupassen.“

Jens Sethmann

■ Sozialgericht Berlin – S 37 AS 30006/12 –, Urteil vom 22. Februar 2013 (nicht rechtskräftig)

KAUTIONEN

Nebenverdienst für Vermieter

Viele Banken werben damit, dass sie Hauseigentümern eine sogenannte „Aufwandsentschädigung“ zahlen, wenn sie die Mietkautionen bei ihnen anlegen.

Wohlgemerkt: Es geht nicht um die gesetzlich vorgeschriebene Verzinsung der Kautions, sondern um eine zusätzliche Provision, die der Vermieter erhält, wenn er die Mietkautionen bei einer bestimmten Bank einrichtet. So gewährt die Hausbank München, die enge Geschäftsbeziehungen zum Eigentümerverband „Haus & Grund“ pflegt, eine Aufwandsentschädigung für Kautions-sparguthaben. Die Höhe ist gestaffelt und richtet sich nach der Gesamtanlagesumme. Von 25 000 bis 250 000 Euro beträgt der Vergütungssinssatz 0,25 Prozent, ab 250 000 Euro 0,5 Prozent und ab 500 000 Euro sogar 0,75 Prozent.

Unter 25 000 Euro gibt es keine Sondervergütung.

Umworben werden also vor allem große Wohnungsunternehmen. Bei einem Bestand von Tausenden von Wohnungen kommt schließlich einiges an Kautionen zusammen, und es darf vermutet werden, dass auf dem Verhandlungsweg sogar noch großzügigere Prämien herauszuholen sind.

Nach eigenen Angaben betreut die Hausbank München bundesweit 900 Hausbesitzer mit insgesamt

600 000 Mietern. Auch einige Stadtsparkassen bieten im Rahmen ihres „Kautions-Service“ neben der kostenlosen Kontoführung gestaffelte „Aufwandsentschädigungen“ für Hausbesitzer.

Die Frage, ob es sich hier nicht um eine zusätzliche Verzinsung des Guthabens handelt, die dem Mieter zusteht, wird in der juristischen Literatur kontrovers gesehen. Ein Teil bejaht eine Herausgabepflicht des Vermieters. Schließlich dürfe sich dieser als Treuhänder nicht an den Kautionen bereichern. Andere Juristen gehen davon aus, dass die Prämie dem Vermieter zusteht. Begründung: Es handele sich um ein Entgelt, das rechtlich von der Kautionsverzinsung zu trennen sei und zudem auf eine besondere Initiative des Vermieters zurückgehe. Rechtsprechung gibt es zu diesem Thema noch nicht.

Birgit Leiß



Foto: uh

Die „Hausbank München“ zahlt Vermietern Provisionen auf Kautionskonten

Rauchmelder werden Pflicht

Berlin hat seine langjährige Blockadehaltung in Sachen Rauchmelderpflicht aufgegeben. Nachdem man bislang auf den freiwilligen Einbau setzte, ist nun eine gesetzliche Regelung für Wohngebäude in Vorbereitung. Allerdings soll sie frühestens Ende 2014 vorliegen.

Berlin ist neben Sachsen das einzige Bundesland, das die Ausstattung mit den lebensrettenden Rauchmeldern nicht vorschreibt. Nun soll in Abstimmung mit dem Land Brandenburg die Bauordnung entsprechend geändert werden, wie eine Sprecherin von Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) erklärt: „Es wird auf jeden Fall eine lange Übergangsfrist für den Bestand geben, im Neubau kann die Verpflichtung schneller durchgesetzt werden“, so Petra Roh-

land. Die Details stehen derzeit noch nicht fest.

Zu klären ist beispielsweise, in welchen Räumen Rauchmelder installiert werden müssen und wie kontrolliert wird. Auch die Frage, ob Mieter oder Vermieter für den Einbau verantwortlich sein werden, ist noch unklar. Man werde sich an der Brandenburger Regelung orientieren, so Müllers Sprecherin. Diese gilt bereits ab Januar 2014, die Installations- und Wartungspflicht ist dem Hauseigentümer auferlegt. Obwohl diese Kosten als Modernisierungsumlage an die Mieter weitergegeben werden können, befürwortet der Berliner Mieterverein die Nachrüstungs-pflicht. „Das ist eine Frage der Sicherheit“, meint Geschäftsführer Reiner Wild. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

Foto: Christian Muehbeck



Für bestehende Wohnungen wird es bei der Nachrüstung mit Rauchmeldern eine Übergangsregelung geben

nehmen lehnt sie dagegen nach wie vor ab. Hier appelliert man an die Eigenverantwortlichkeit der Mieter. Die Berliner Feuerwehr ist dagegen froh, dass endlich eine gesetzliche Regelung geplant ist. „Noch wichtiger ist aber, dass die Treppenhäuser frei von Kinderwagen und anderen brennbaren Gegenständen sind, aber das schreibt die bestehende Bauordnung ja vor“, sagt Pressesprecher Sven Gerling. Birgit Leiß

Anzeige

Zweite Hand

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

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

Die Baggerspiele des Senators

Kann Michael Müller Berlins Wohnungsprobleme durch Neubau lösen?

Im Wohnungsneubau sieht Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller die zentrale Lösung für die Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Unstrittig ist: Um den Wohnungsmarkt zu entspannen und Versorgungsengpässe zu beheben, braucht Berlin mehr Wohnungen, und zwar möglichst schnell. Michael Müller ließ es seit seinem Amtsantritt an Ankündigungen, wie viele Wohnungen in welchem Jahr gebaut werden sollen, nicht mangeln. Doch wie dieser Wohnungsbau finanziert werden soll, damit er auch für die Berliner bezahlbar ist, darauf gibt es noch immer keine Antwort. Reichlich Streitpotenzial steckt auch in der Frage, an welchen Orten die vielen Wohnungen entstehen sollen. Ebenfalls ungeklärt ist, wie man bauen will: hoch oder flach, kleckern oder klotzen? Der Berliner Mieterverein warnt, im Neubau ein Allheilmittel zu sehen und dabei andere wichtige wohnungspolitische Weichenstellungen zu vernachlässigen.



„Berlin braucht neue Wohnungen“, verkündete Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) wieder einmal Mitte März beim feierlichen ersten Spatenstich für den Bau eines Wohnhauses in Marienfelde. Auch wenn die Wohnungsbaugesellschaft Degewo in der Waldsassener Straße nur 52 Wohnungen errichtet, ist der Bau für den Senat ein Meilenstein, denn es ist seit zehn Jahren das erste Mal, dass ein landeseigenes Wohnungsunternehmen neue Mietwohnungen baut. Dabei soll es nicht bleiben. „Wir planen mittelfristig den Neubau von rund 1500 Wohnungen in verschiedenen Quartieren und haben uns um weitere Standor-

te am Tempelhofer Feld beworben“, gab Degewo-Vorstand Frank Bielka bekannt.

Im Neubau an der Waldsassener Straße werden die Nettokaltmieten zwischen 7,00 Euro und 9,50 Euro pro Quadratmeter liegen, im Schnitt bei 8,50 Euro. Niedrigere Mieten, die sich auch Geringverdiener leisten können, wären nur mit einer öffentlichen Förderung möglich. Wie ein solches Förderprogramm finanziert werden soll, hat der Senat trotz langer Diskussionen noch immer nicht entschieden. Und ob die ins Auge gefassten Baugrundstücke wie das Tempelhofer Feld tatsächlich für eine schnelle Bebauung verfügbar sind,

steht in vielen Fällen auch noch nicht fest.

Selbst wenn die weiteren fünf städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem Beispiel der Degewo mit Neubauprojekten in ähnlicher Größenordnung folgen, reicht das aber längst nicht aus, um den riesigen Bedarf zu decken.

Wohnungsnot inzwischen unumstritten

Nachdem die Warnungen von Experten, dass zu wenig neu gebaut wird, in den letzten Jahren wirkungslos verhallt sind, wird heute von niemandem mehr bezweifelt, dass Berlin neue Wohnungen braucht. Die letzte Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hat das eindrucksvoll unterstrichen: Bis zum Jahr 2030 wird Berlin um rund 250 000 Einwohner wachsen. In der Hauptstadt werden dann 3,75 Millionen Menschen leben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet deshalb zurzeit einen neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen, mit dem Flächen für 122 000 neue Wohnungen bis 2025 sichergestellt werden sollen. Bis 2020 sollen demnach jährlich 11 500 Wohnungen entstehen, anschließend 6000 Wohnungen pro Jahr. Auch die Investitionsbank Berlin beziffert



Foto: Christian Muhrbeck

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Neubau nutzt den meisten Mietern nichts.“



Wo Neubau derzeit entsteht, ist er für den Normalverdiener nicht bezahlbar: Luxus-Objekt Palais KolleBelle in Prenzlauer Berg

Foto: Daniel Schaub



Foto: Daniel Schaub

Das Problem mit dem Wohnungsneubau ist also zunächst einmal das Problem der entstehenden Mietpreise. Baufachleute schätzen, dass für neue Wohnungen eine Nettokaltmiete von mindestens 8,50 Euro pro Quadratmeter verlangt werden muss, damit sich der Bau rechnet. Um auch Menschen mit geringem Einkommen, die ja am meisten unter der Wohnungsknappheit leiden, den Bezug einer Neubauwohnung zu ermöglichen, geht kein Weg an einer öffentlichen Förderung vorbei, die die Mieten auf einen Quadratmeterpreis um die 5 Euro heruntersubventioniert. Senator Müllers Zielvorgabe ist allerdings nicht so ehrgeizig: „Wir wollen Mieten von 6,50 Euro pro Quadratmeter erzielen.“

Ein halbes Dutzend Vorschläge, wie eine geeignete Wohnungsbauförderung aussehen könnte, schwirren momentan durch den politischen Raum. Das finanzielle Desaster und die geringen sozialen Effekte der Sozialen Wohnungsbauförderung, wie sie bis 1997 in Berlin praktiziert wurde, mahnen auf jeden Fall neue Ideen an. Auf den Weg gebracht hat der Stadtentwicklungssenator

aber noch nichts. Allenfalls wird die Absicht bekundet, die sogenannten Kompensationsmittel in Höhe von 31 Millionen Euro, die Berlin jährlich vom Bund für den Sozialen Wohnungsbau erhält, künftig für den

Tropfen auf den heißen Stein

Neubau einzusetzen. „Wir sind wild entschlossen, diese Gelder ab dem Doppelhaushalt 2014/2015 dann auch wirklich für den Neubau auszugeben“, kündigte Ephraim Gothe, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, an. Doch diese Summe ist ein Tropfen auf den heißen Stein: Rund 1000 Wohnungen könnten damit pro Jahr gefördert werden.

Die Berliner SPD hat vorgeschlagen, dass die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften neue Kredite in Höhe von 600 Millionen Euro aufnehmen, um neu zu bauen – was die Oppositionsparteien prompt als „Schattenhaushalt“ ablehnten. Eine Förderung durch zinsverbilligte Baukredite schlägt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

◀ *Stadtentwicklungssenator Müller (zweiter von rechts) gefällt sich in der Pose des Neubau-Machers*



Foto: Oliver Feist

Staatssekretär Ephraim Gothe: „Unser Grundstücksangebot sieht mager aus.“

in ihrem jüngsten Wohnungsmarktbericht den jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen auf 10000 bis 12000. Doch trotz anziehender Baukonjunktur reicht die Zahl der tatsächlich errichteten Wohnungen bei Weitem noch nicht an diese Zahlen heran. 2011 sind knapp 4500 Wohnungen fertiggestellt worden. Für 2012 liegen dem Amt für Statistik noch keine Zahlen vor. Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2012 immerhin auf etwa 7500 Wohnungen angestiegen – was jedoch noch längst nicht bedeutet, dass diese Wohnungen auch tatsächlich gebaut werden.

Weil aber gleichzeitig Wohnungen durch Zusammenlegungen, Zweckentfremdungen und Abrisse vom Markt verschwinden, bleibt unter dem Strich nur ein geringer Zuwachs. „Das eigentliche Problem ist aber, dass das neugeschaffene Angebot der Mehrheit der Wohnungssuchenden nichts nützt, da vorwiegend Eigentumswohnungen oder hochpreisige Mietwohnungen entstehen“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Damit der Wohnungsneubau nicht weiterhin völlig an den Mietern mit mittleren und geringen Einkommen vorbeigeht, müsste sich der Senat also etwas einfassen lassen.

Stadtumbau Ost: Kurzsichtige Abrisspolitik

Die hektische Suche nach Neubauflächen und Finanzierungsmöglichkeiten wirft ein schlechtes Licht auf die Weitsicht der Berliner Wohnungs-



Foto: Kerstin Zillmer

Etliche Marzahn-Hellersdorfer Plattenbauten wurden Opfer unbelegter Senats-Annahmen

politik. Noch vor zehn Jahren hat der damalige Stadtentwicklungssenator Peter Strieder keine Möglichkeit ausgelassen, den hohen Wohnungsleerstand zu beklagen: Er sprach von 150000 überschüssigen Wohnungen, ohne die Zahl fundiert belegen zu können. Mit dem 2003 gestarteten Bund-Län-

der-Programm „Stadtumbau Ost“ sind bis 2008 rund 4500 Wohnungen abgerissen worden, nahezu alle in Marzahn-Hellersdorf. Bezahlbare Wohnungen, die einst mit staatlichen Mitteln gebaut worden sind, wurden mit öffentlichen Geldern wieder beseitigt. Entgegen den Beteuerungen des Senats war der Zweck des sogenannten Rückbaus doch weitestgehend eine „Marktbereinigung“ im Interesse der dortigen Vermieter. Alternativen wie der Vorschlag, die damals leeren Wohnungsbestände „einzumotten“, damit man sie später bei Bedarf wieder reaktivieren kann, wurden seinerzeit überhaupt nicht ernst genommen. Der letzte Stadtumbau-Abriss fand vor gerade einmal fünf Jahren statt, und es wird munter weiter preiswerter Wohnraum vernichtet: zum Beispiel am Lützowplatz in Tiergarten oder am Barbarossaplatz in Schöneberg. js

Ohne Subventionierung ist Wohnen im Neubau für Durchschnittsverdiener kaum zu bezahlen: Neubaugstelle in der Christburger Straße in Prenzlauer Berg

nehmen (BBU) vor. Der BBU, in dem vor allem die ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften organisiert sind, will so Wohnungen mit einer Einstiegsmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt bauen. Warum es dazu des ins Auge gefassten Mittels bedarf, ist aber schleierhaft: Die Zinsen sind auch am freien Kapitalmarkt auf einem historischen Tiefstand. Finanzsenator Ulrich Nußbaum hat erklärt, dass er sich unabhängig von der Art der Förderung Neubaumieten von 6,50 Euro nicht vorstellen könne. Ohne seinen Segen kann aber keine Förderung beschlossen werden. Wenn der Senat in den Beratungen für den Landeshaushalt 2014/2015 kein Förderprogramm beschließt, wird vor 2016 auch nicht mit dem Bau preis-

werter Neubauwohnungen begonnen. Eine andere Möglichkeit zur Baukostensenkung wäre, geeignete landeseigene Grundstücke verbilligt an Bauherren abzugeben. Die jahrelange



Foto: Daniel Schaub

Wann ist die Großsiedlung groß?

Der Begriff „Großsiedlung“ wurde in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts geprägt. Gemeint waren seinerzeit Wohnanlagen mit mehr als 1000 Wohnungen.

Die 1925 bis 1930 gebaute Hufeisensiedlung in Britz war Berlins erste Großsiedlung und blieb mit fast 2000 Wohnungen auch die größte in der Weimarer Zeit. Die Großsiedlung Siemensstadt, die Weiße Stadt in Reinickendorf und die Friedrich-Ebert-Siedlung im Wedding folgten mit jeweils 1300 bis 1400 Wohnungen. Zum Charakter der Großsiedlungen gehörte, dass sie nach einem einheitlichen Plan von einem einzigen Bauherrn errichtet wurden. Teilweise wurden auch standardisierte und vorgefertigte Bauteile verwendet.

Nach dem Krieg gab es mit der Industrialisierung des Bauwesens einen Maßstabssprung. Die beiden größten West-Berliner Großsiedlungen, die Gropiusstadt (gebaut 1962 bis 1975) und das Märkische Viertel (gebaut 1964 bis 1974) umfassen 17000 beziehungsweise 16000 Wohnungen, das Falkenhagener Feld (gebaut 1963 bis 1973) etwa 8000 Wohnungen. Wohnanlagen wie die High-Deck-Siedlung in Neukölln, die Thermometersiedlung in

Lichterfelde oder die Rudolf-Wissell-Siedlung in Spandau mit einer Größenordnung von 2000 bis 4000 Wohnungen wurden in den 70er Jahren schon längst nicht mehr als Großsiedlungen bezeichnet. Mit der vollständig industrialisierten Plattenbauweise stieß man im Ost-Berliner Siedlungsbau in neue Dimensionen vor: Die 1976 begonnene Großsiedlung Marzahn umfasste 1990 knapp 60000 Wohnungen, Hellersdorf (ab 1980 gebaut) 44000 und Neu-Hohenschönhausen (ab 1984 gebaut) fast 30000 Wohneinheiten. Von der Einwohnerzahl her sind das schon fast eigene Großstädte. Da den Neubaukomplexen aber viele städtische Einrichtungen fehlten, behielten sie den Charakter von Trabantensiedlungen. js



Foto: Daniel Schaub



Foto: Daniel Schaub

Degewo-Vorstand Frank Bielka: „Wir bauen 1500 Wohnungen.“

Neue Großsiedlungen will der Senat auf keinen Fall bauen

Debatte um diese Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik steht laut Gothe kurz vor einem Abschluss. „Wir wollen die Grundstücke zu einem fairen Preis beispielsweise den Genossenschaften oder den städtischen Wohnungsbaugesellschaften anbieten“, so der Staatssekretär. Auch über Erbpachtmodelle werde im Senat gesprochen. Gothe: „Der Wermutstropfen dabei ist aber, dass wir leider schon sehr, sehr viele Grundstücke verkauft haben und es mit dem, was wir noch haben, eher mager aussieht.“

Auf in die Serienproduktion

Zur Neubaubeschleunigung und -verbilligung spricht sich der Unternehmensverband BBU für den Bau neuer Großsiedlungen aus. Dabei solle „nicht mehr in Hunderter-, sondern in Tausenderschritten gedacht werden“, fordert BBU-Vorstand Maren Kern. Auch Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina, erklärte in einer vom RBB-„Inforadio“ organisierten Diskussionsrunde: „Wenn es nicht gelingt, wirklich in Masse vorwärts zu kommen, nicht nur Leuchttürme zu entwickeln, sondern auch in die Serienproduktion reinzugehen, dann werden wir unsere Probleme nicht lösen können.“

Der Vorteil der Idee liegt auf der Hand: Wenn man auf einer großen Fläche wie am Fließband viele gleiche Wohnungen aus einer Hand baut, sind die Kosten pro Wohnung geringer, und die Bauzeit ist kürzer. Die Nachteile des industriellen Wohnungsbaus kennt man hingegen aus den Großsiedlungen der 60er bis 80er Jahre: Bei einer Reihung des immer gleichen Gebäudetyps droht eine städtebauliche Ödnis, in der sich kein urbanes Leben einstellt. Ephraim Gothe ist deshalb von solchen Großsiedlungsplänen nicht begeistert: „Das Ziel kann aus meiner Sicht nur das gemischte, städtisch geprägte, urbane Quartier sein. Idealtypisch ist es, wenn man es in einem größeren Quartier schafft, neben privaten Bauherren auch Bau-



Fotos: Daniel Schaub

gruppen zu aktivieren, Genossenschaften und auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit ins Spiel zu bringen“, erklärte Gothe. „Dann kann es gelingen, schon über die Leute, die da bauen, eine Mischung der zukünftigen Bevölkerungsstruktur vorzuprägen.“ Der aktuelle Entwurf des StEP Wohnen erteilt deshalb Großsiedlungen und Hochhäusern eine Absage, denn man wolle „nicht heute die Leerstandsrisiken von morgen erzeugen“. In der Frage, wie man preiswert bauen kann, herrscht also zwischen Senat und den ins Auge gefassten Bauherren keine Übereinkunft.

Michael Müller wirbt aber auch auf der Immobilienmesse MIPIM in Cannes für Wohnungsbauinvestitionen in Berlin. Dort tummeln sich keine Baugruppen oder selbstorganisierte Genossenschaften, sondern vor allem internationale Großinvestoren, die sich für kleinteilige Bauprojekte kaum interessieren dürften. „Wir laden all jene ein, die in Berlin investieren wollen, insbesondere für den Wohnungsbau“, sagt Müller. Besonders das Tempelhofer Feld wurde in Cannes von ihm persönlich beworben.

Dabei ist die Frage, wo gebaut werden soll, noch ungeklärt. „Klotzt man nach alten sozialdemokratischen Rezepten, geht das auf Kosten der von der Immobilienwirtschaft als Marktindikator immer wieder beschworenen Wohnlage“, meint Reiner Wild. „Andererseits kann gerade aber in den Quartieren mit der höchsten Nachfrage der Wohnungsbestand nur minimal erhöht wer-

den.“ Wie umgehen mit dem Widerspruch?

Statt der gefragten innerstädtischen Lagen sind deshalb Bauflächen ins Blickfeld gerückt, die vermeintlich schnell und einfach verfügbar sind – allen voran das Tempelhofer Feld. Das Senatskonzept sieht an den Rändern des ehemaligen Flughafens zurzeit den Bau von 4700 Wohnungen vor. Der BBU fordert, die Planung auf 10000 Wohnungen zu verdoppeln. Dies könne man dadurch erreichen, dass höhere Häuser und kleinere Wohnungen gebaut werden. Denkbar wäre zudem, die für Gewerbeansiedlungen vorgesehenen Flächen am Tempelhofer Damm und am Südrand des Geländes zugunsten des Wohnungsbaus zu verkleinern.

Vage Nutzungspläne für Tegel

Erheblich mehr Wohnungen will der BBU auch auf dem bald zu schließenden Flughafen Tegel errichten. Der bisher noch sehr vage Masterplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht dort überwiegend Grünflächen und Gewerbebauten vor, nur 1000 Wohnungen sind hier nach derzeitigem Stand geplant. Diese Zahl sollte man nach Ansicht des BBU verzehnfachen. „Angesichts der Entwicklung am Wohnungsmarkt ist es fraglich, ob Berlin sich den Luxus neuer Großgewerbegebiete in guten Lagen wirklich leisten kann“, sagt BBU-Vorstand Maren Kern zu den Nachnutzungsplänen für Tegel. „Bei den weiteren Planun-

gen sollte deshalb auf jeden Fall ein wesentlich größerer Flächenanteil für Wohnbebauung vorgesehen werden, als bisher angedacht. Bei intelligenter Flächenaufteilung müssen Wohnen und Gewerbe kein Widerspruch sein“, so Kern. Solange in Tegel reger Flugverkehr herrscht, ist hier eine Wohnbebauung kaum vorstellbar. Wenn man sich aber vor Augen hält,

◀ Wann und in welchem Umfang die Flugfelder in Tegel (links) und Tempelhof (unten) für den Bau zur Verfügung stehen, steht in den Sternen



dass das östliche Ende des Tegeler Flugfeldes direkt an den Bezirk Mitte grenzt und nahe der U-Bahn-Linie 6 liegt, erscheint das Gelände durchaus als Wohngebiet tauglich. Anders als beim Tempelhofer Feld wird es in Tegel auch wohl kaum zu Anwohnerprotesten gegen eine Teilbebauung kommen. Die neue Diskussion um eine längere Laufzeit für den Flughafen bringt aber eine neue Unsicherheit, ab wann der Platz für Wohnungen verfügbar ist.

Die geplante Randbebauung des Tempelhofer Feldes ist dagegen sehr umstritten. Vor allem aus den Nachbarquartieren in Neukölln und Kreuzberg regt sich Widerstand. Die Anwohner befürchten, dass nur teure Wohnungen gebaut werden und dies die Mietsteigerungen in den angrenzenden Altbauvierteln ankurbelt, zum Beispiel im Neuköllner Schillerkiez. Das im Dezember 2012 begonnene Volksbegehren „100% Tempelhofer Feld“ traf deshalb auf viel Zustimmung. Innerhalb von sechs Wochen waren mehr als die für die erste Stufe des Begehrens nötigen 20000 Unterschriften gesammelt. Die Initiative spricht sich gegen jegliche Bebauung aus und will das Gelände so belassen, wie es seit der Eröffnung als Park daliegt. Wenn der



Foto: Tom Maelsa

Maren Kern, Vorstand des BBU: „Nicht in Hunderter-, sondern in Tausenderschritten denken.“

Werden Kleingartensiedlungen für den Neubau platt gemacht, ist der Protest der Schreiber garantiert



Foto: Daniel Schaub

Senat dieses Begehren wie erwartet ablehnt, müssten innerhalb von vier Monaten im kommenden Herbst und Winter 173 000 Unterschriften gesammelt werden, bevor darüber in einem Volksentscheid – möglicherweise gleichzeitig mit der Europawahl am 8. Juni 2014 – abgestimmt werden kann.

Die Senatsverwaltung will ob der Widerstände denn auch eine offene

Debatte über die Frage führen, wo gebaut werden soll. Ephraim Gothe: „Der Bürger stimmt im Allgemeinen zu, dass man in der Stadt neue Wohnungen braucht, aber wenn es dann konkret wird, gibt es immer eine Nachbarschaft, die das nicht will.“ Zusammen mit den Bezirken hat die Senatsverwaltung eine Liste mit größeren und kleineren Flächen zusammengestellt, auf denen Wohnungen

gebaut werden können. Darunter befinden sich auch viele Kleingartenanlagen. Auch der BBU hat innenstadtnahe Kleingärten wie am Schöneberger Südgelände als Wohnbauland in die Diskussion geworfen. Der Verband der Gartenfreunde hat umgehend Protest angemeldet.

Der Beschluss, in Berlin wieder Wohnungen zu bauen, lässt indes auch Architekten Morgenluft wittern. So legte Jan Kleihues einen Plan für ein neues Stadtquartier direkt am Bahnhof Zoo vor. Zwischen Hardenberg- und Müller-Breslau-Straße will er neben den bestehenden Gebäuden und auf der Brache, auf der einst ein Riesenrad geplant war, sechs Hochhäuser bauen. Eins davon soll mit 161 Metern noch beträchtlich höher sein als das kürzlich eröffnete „Zoo-fenster“. Weil Wohnungsbau gerade

Am Kern vorbei

opportunistisch, garnierte Jan Kleihues den Entwurf, den Vater Josef Paul Kleihues schon vor über zehn Jahren zeichnete, nachträglich mit 800 Wohnungen. Bei der vorgesehenen Baumasse von 400 000 Quadratmetern Geschossfläche macht der Wohnanteil denoch gerade mal 20 Prozent aus. Und: Preiswert werden diese Wohnungen keineswegs sein. „Neubau ist kein Allheilmittel für Berlins Wohnungsmarktp Probleme“, sagt Reiner Wild und warnt vor überzogenen Hoffnungen: „Die Behauptung, dass der Neubau einen nachhaltigen Effekt auf das Mietpreisniveau hat, ist schon deshalb falsch, weil der Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen ziemlich gering sein wird.“ Dem Kern der Wohnungsmarktmisere werde indessen immer noch zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt: „Wegen der geringen Einkommen wesentlicher Teile der Berliner Bevölkerung und auch der Zuwanderer wird eine höhere Wohnkostenbelastung zu einem zentralen sozialen Problem der Stadt“, so Wild. Eine sozial orientierte Stadtentwicklung ist ohne Korrekturen in der Berliner Wohnungspolitik und ohne Änderungen des Mietrechts nicht zu erreichen.

Jens Sethmann

Keine Konzepte jenseits des Neubaus

„In der Neubau- wie in der Bestandspolitik sind deutliche Korrekturen notwendig“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Bei der Diskussion um den Wohnungsneubau hat der Senat die bestehenden 1,9 Millionen Wohnungen aus dem Blick verloren. Der StEP Wohnen konzentriert sich fast ausschließlich auf die Erschließung von Neubauflächen. Konzepte zur Sicherung bezahlbarer Mieten, zum Beispiel mit Hilfe des Milieuschutzes, fehlen. Vom BMV seit langem geforderte Eingriffe wie ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum oder die Einschränkung der Eigentums-umwandlung geht der Senat nur im Schneckentempo und halbherzig an. „Beim Senat wird viel geredet, aber etwas Handfestes ist dabei bislang nicht herausgekommen“, kritisiert Reiner Wild. „Weder wird die weitergehende Vernichtung preiswerten Wohnraums gestoppt, noch entstehen preisgünstige Neubauwohnungen für Mieter.“ Während der Senat nach einer bescheidenen Neubauförderung sucht, versagt er

gleichzeitig bei den 150 000 geförderten Wohnungen, die schon da sind. Die Mieten in den vorhandenen Sozialwohnungen liegen vielfach über dem Marktniveau, ohne dass wirksam gegengesteuert wird. „Stadtentwicklungssenator Müller macht alle paar Wochen viel Lärm um nichts“, meint Mehmet Kavlak von der Kreuzberger Sozialmieterinitiative Kotti & Co. „Außer großen Ankündigungen zum Neubau – also neuen Geschenken für die Wirtschaft – nicht für die Bestandsmieter, hat dieser Senat nichts zu bieten.“

js

In der Mietenpolitik lässt Berlins Senat wirksame Maßnahmen vermissen



Foto: Christian Muhrbeck

„BELLO-DIALOG“

Selbstkontrolle oder Zwang?

Der Dialog zum Thema Hunde in der Stadt ist beendet. In einem transparenten, bürgernahen und fairen Verfahren haben sich Berliner mit und Berliner ohne Hund auf Verhaltensregeln verständigt. Die sollen auch einer Novellierung des Berliner Hundegesetzes zugrunde liegen. Dieses könnte im Herbst eine generelle Leinenpflicht einführen und einen Hundeführerschein zur Pflicht machen. Wird aber weiterhin so gut wie nicht kontrolliert, warnen Kritiker, bleibe alles beim Alten.

... üben für den ►
Hundeführerschein

Berliner Hunde sind die bei Weitem am besten erzogenen in Deutschland, meint „Hundehalter71“. Umgehend kommt der Widerspruch von Dirk aus der Charlottenburger Schillerstraße: „Auf der Baumscheibe vor unserem Haus liegen manchmal zehn Hundehaufen.“ Fast 700 Bürgerinnen und Bürger hatten sich auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz innerhalb eines Vierteljahres zu Wort gemeldet, um wenigstens virtuell mit am Tisch zu sitzen, wenn es um Probleme ging, die nahezu alle in dieser Stadt sehr direkt betreffen: Um Hundekot und Steuermarken, um Leinenzwang und genügend große Auslaufplätze beispielsweise. „Ich finde es ermutigend, dass es gelungen ist, Menschen in einen Diskurs zu bringen, die sich bis dahin mit ganz festgefahrenen Standpunkten begegnet sind“, fasst Dialogteilnehmer Thomas Koch die fünf Sondierungsrunden zusammen, die auf Initiative des Justiz- und Verbraucherschutzsenators Thomas Heilmann (CDU) von Oktober 2012 bis zum

Februar diesen Jahres stattfanden. In verschiedenen Arbeitsgruppen hatten 30 Bürgerinnen und Bürger – Hundehalter und Hundegegner, aber auch Tierärzte und Vertreter von Institutionen wie der Stadtreinigung – miteinander um Positionen gerun-



Foto: Sabine Münch

gen. Moderierte Gesprächsrunden, größtmögliche Fairness und nur Empfehlungen an den Senat, die von allen akzeptiert werden – so lauteten die Prämissen des Dialogs.

Verbindliche Regeln per Gesetz

Im kommenden Herbst soll mit den Vorschlägen aus dem Treffen ein überarbeitetes Hundegesetz verbindliche Regeln festlegen. Dann könnte es einen generellen Leinenzwang für Hunde in Berlin geben. Außerdem sollen Hundehalter eine theoretische und praktische Sachkundeprüfung ablegen – den „Hundeführerschein“. Wer per Plakette nachweist, dass er den hat, kann sein Tier dann auch mal in speziell ausgewiesenen Stadtgebieten von der Leine lassen.

„Dass die Diskussion ergebnisoffen und transparent geführt wurde, ist das Besondere“, meint Thomas Koch, der für den Berliner Mieterverein tätig ist, „aber ich wünsche mir auch, dass das Verfahren ernstgenommen und die Vorschläge vom Senat umgesetzt werden.“

Auch Christof Wüllner vom Projekt „Stadt & Hund“, das zum Bello-Dialog nicht eingeladen worden war, hält ein derart bürgernahes Verfahren grundsätzlich für gut und richtig. Er übt aber auch Kritik: „Ich sehe keinen Lösungswillen bei den politisch Verantwortlichen.“ Wer soll denn auch den Leinenzwang und später die abgelegte Sachkundeprüfung kontrollieren? In den Berliner

Bezirken seien kaum Ordnungskräfte unterwegs, die Verstöße der Hundebesitzer gegen geltendes Recht ahnden würden. Zum Problem des Hundekots, so der Stadtplaner, der sich mit Stadt & Hund seit vielen Jahren um Lösungen bemüht, habe das Treffen nichts gebracht.

Allein durch Kontrollen, so entgegnet Thomas Koch, sei das auch nicht zu schaffen. „Man muss viel mehr auf Eigenverantwortung und Selbstkontrolle setzen. Allerdings müssen auch Staat und Gesellschaft mit dem Gesetz klar stellen, was sie von Hundehaltern erwarten.“ Christof Wüllner hält dagegen: „Meiner Meinung nach müssen nur die vorhandenen Gesetze konsequent durchgesetzt werden. Wir haben kein Regelungsdefizit – wir haben ein Vollzugsdefizit.“

Rosemarie Mieder

■ Weitere Informationen:
www.berlin.de/sen/verbraucher-schutz/tierschutz/gefahrenabwehr/hundegesetz/

Der Hundeführerschein

Der Hundeführerschein wird von dazu befähigten Tierärzten, Tierverhaltenstherapeuten und Hundeausbildern abgenommen. Eine bundeseinheitliche Regelung gibt es allerdings nicht. Während in Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern noch über einen solchen Führerschein beraten wird, sollen in Niedersachsen, Hamburg und Schleswig-Holstein ab diesem Jahr alle eine Prüfung ablegen, die sich zum ersten Mal einen Hund anschaffen. In Bremen kann bei Verdacht auf Unkenntnis in Sachen Hundehaltung oder beim Halten gefährlicher Hunde ein Sachkundenachweis von der Polizei verlangt werden. Rheinland-Pfalz plant einen freiwilligen Tierführerschein, der dann nicht nur für Hunde gelten soll.

rm

10 FRAGEN FÜR SENIOREN

Von Rechten und Pflichten im Alter

Wenn es um Wohnung und Mietrecht geht, stellen sich in jedem Lebensabschnitt andere Fragen. Im Alter steht die Sicherheit vor unliebsamen Überraschungen dabei häufig im Vordergrund. Auch neue rechtliche Situationen – etwa beim Umzug in eine Senioreneinrichtung – tauchen auf. Das MieterMagazin hat sich 10 dieser Fragen für Mieter im Seniorenalter angenommen.

1. Hat der Mieter einen Anspruch auf den altersgerechten Umbau seiner Wohnung?

Die behindertengerechte Dusche, besondere Haltegriffe oder die Verbreiterung von Türen können das Wohnen für ältere Menschen sehr erleichtern. Überwiegen die Interessen des Mieters an solchen Umbauten die des Vermieters (und der übrigen Mieter im Haus), muss er dem Umbau zustimmen. Die Kosten dafür muss der Mieter tragen. Zuschüsse für den barrierefreien Umbau gewähren die Pflegekasse und

in ein Seniorenwohnheim bevorzucht?

Im Gesetz ist kein außerordentliches Kündigungsrecht für diesen Fall vorgesehen. Vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen im Mietvertrag ist der Mieter grundsätzlich an die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist gebunden. Für die Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist bleibt jedoch die Möglichkeit der einvernehmlichen Beendigung durch Abschluss eines gegenseitigen Aufhebungsvertrages mit dem Vermieter.

3. Was versteht man unter „betreutem Wohnen“?

Beim betreuten Wohnen wird der Mietvertrag über eine altersgerechte Wohnung mit einem Betreuungsvertrag verknüpft. Der Betreuungsvertrag umfasst in der Regel einen verpflichtenden Grundservice (zum Beispiel einen Notruf und Beratungsleistungen) sowie weitere Wahlleistungen (Verpflegung, Haushaltshilfen, Pflegeleistungen), die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und dann gesondert zu bezahlen sind. Es handelt sich in diesem Fall um einen sogenannten gemischten Vertrag, der Elemente des Miet-, Dienst- und Kaufvertrages enthält. Sofern der Grundservice nicht vom Vermieter selbst, sondern von einem externen Dienstleister erbracht wird, stehen dem Bewohner beim „betreuten Wohnen“ dadurch mehrere Vertragspartner gegenüber.



Fotos: Christian Muhrbeck

die Krankenkasse. Am Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes („Rückbau“) verpflichtet. Daher kann der Vermieter seine Zustimmung auch von der Hinterlegung einer zusätzlichen Sicherheit abhängig machen.

2. Kann sich der Mieter auf ein außerordentliches Kündigungsrecht seines Mietvertrages berufen, wenn der Umzug

4. Worin liegt der Unterschied zwischen „betreutem Wohnen“ und einem Seniorenwohnheim?



Im Seniorenwohnheim werden im Gegensatz zum betreuten Wohnen Wohnraumüberlassung und Pflege- oder Betreuungsleistungen aus einer Hand angeboten – der Bewohner hat also nur einen Vertragspartner. Zum anderen sind Bewohner von Seniorenwohnheimen durch das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz des Bundes und das Berliner Wohnteilhabegesetz besonders geschützt, die unter anderem Vorschriften zu baulichen Mindeststandards und der Qualifikation des Personals enthalten. Diese Gesetze finden vorrangig Anwendung vor dem allgemeinen Mietrecht. Im Gegensatz zu Seniorenwohnheimen unterliegen Einrichtungen des betreuten Wohnens auch nicht der staatlichen Aufsicht. Auf das betreute Wohnen finden die Heimgesetze keine Anwendung.

5. Schützt hohes Alter vor einer Kündigung der Wohnung?

Ältere Mieter sind nicht besser vor Kündigungen des Vermieters geschützt als andere Mieter. Ein grundsätzlicher Schutz ergibt sich allerdings daraus, dass der Vermieter nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen kann. Diese Interessensgründe sind im Gesetz benannt: Eigenbedarf, Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung oder Pflichtverletzung durch den Mieter. Ein Mieter hat auch die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Ob eine solche Härte vorliegt, wird nach ei-

Einem altersgerechten Umbau der Wohnung muss der Vermieter zustimmen, wenn das Mieterinteresse überwiegt



ner Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter entschieden. Hohes Alter und ein schlechter gesundheitlicher Zustand können zugunsten des Mieters ins Gewicht fallen, so dass das Mietverhältnis trotz Kündigungsgrund des Vermieters fortgesetzt werden muss. Zwingend ist das nicht.

6. Müssen betagte Mieter umfangreiche Bauarbeiten dulden?

Es ist zu unterscheiden, ob es sich bei den Bauarbeiten um Instandsetzungs- oder um Modernisierungsarbeiten handelt. Instandsetzungsarbeiten dienen der Behebung von Schäden und sind daher uneinge-



schränkt von jedem Mieter zu dulden. Modernisierungsarbeiten, also Arbeiten, die der Verbesserung oder Schaffung neuen Wohnraums oder der Einsparung von Energie und Was-

ser dienen, sind vom Mieter hinzunehmen, wenn er sich nicht auf Härtegründe berufen kann. Hohes Alter und Gebrechlichkeit werden von den Gerichten im Falle von Modernisierungsarbeiten als Härtegrund anerkannt.

7. Dürfen Personen in die Wohnung aufgenommen werden, um einen älteren Mieter zu pflegen?

Unproblematisch ist die Aufnahme der erwachsenen Kinder. Sie muss vom Vermieter auch nicht genehmigt, sondern ihm nur angezeigt werden. Sollen andere Personen in die Wohnung aufgenommen werden, um Pflegearbeiten zu verrichten, handelt es sich um eine Untervermietung, die grundsätzlich genehmigungspflichtig ist. In der Pflege eines älteren Mieters ist jedoch ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung zu sehen, so dass der Vermieter eine Genehmigung nicht verweigern kann.

8. Greift der Einwand der niedrigen Rente gegen ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters?

Mit einem niedrigen Einkommen oder fehlender Zahlungsfähigkeit kann die Zurückweisung eines Mieterhöhungsverlangens nicht begründet werden. Der Vermieter kann – außer bei einer Sozialwohnung – eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter folgenden Voraussetzungen verlangen:

- Es liegt ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen vor.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht überschritten.
- Die Miete war zwölf Monate unverändert.
- Die Kappungsgrenze wird eingehalten, also die Miete um nicht mehr als 20 Prozent in drei Jahren erhöht.

Kann der Mieter seinen Lebensunterhalt nicht eigenständig bestreiten, besteht möglicherweise ein Anspruch auf Grundsicherungsleistungen, wenn das 65. Lebensjahr vollendet ist. Ein

entsprechender Antrag kann bei der Grundsicherungsstelle bei den örtlichen Bezirksämtern gestellt werden. Auch kann ein Anspruch auf Wohngeld gegeben sein. Zuständig für Wohngeldanträge ist das Bezirksamt im Wohnbezirk.

9. Ist auch derjenige zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, der aufgrund hohen Alters diese Arbeiten nicht mehr erledigen kann?

Ob der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, hängt neben einer wirksamen Vereinbarung im Mietvertrag davon



◀ Auch im Alter gilt: „Wer gut informiert ist, braucht sich keine Sorgen zu machen.“

Wer in einer Einrichtung mit Pflegeleistungen wohnt, muss rechtliche Besonderheiten beachten

ab, ob Renovierungsbedarf besteht. Sind beide Voraussetzungen gegeben, nützt kein Verweis auf hohes Alter. Die Renovierungsarbeiten müssen dann durch Freunde, Bekannte oder von einem beauftragten Maler erledigt werden.

10. Was sind Pflegestützpunkte?

Pflegestützpunkte sind Anlaufstellen für alte und pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige, um über Fragen zum altersgerechten Umbau der Wohnung, Sozialleistungen des Staates und Leistungen und Hilfsangebote der Pflege- und Krankenkassen zu informieren. Eine Übersicht über die aktuellen Standorte und deren Erreichbarkeit sowie weitere Informationen findet man unter www.pflegestuetzpunkteberlin.de.
Wibke Werner

◀ An den Schönheitsreparaturen kommt man auch im Alter nicht vorbei. Aber man kann sie ja auch von einem jüngeren Angehörigen durchführen lassen

BERLINER GEHWEGPFLASTER

Millionenfach getreten

In Berlin lohnt sich der genauere Blick nach unten. Statt auf eintönig verlegten quadratischen Kunststeinplatten läuft man auf den Bürgersteinen in den alten Quartieren meist auf 600 Millionen Jahre alten Granitplatten, liebevoll unter Kennern auch als „Schweinebäuche“ bezeichnet. Keine Platte gleicht der anderen, alle zusammen formen das charakteristische Steinband in der Mitte der Gehwege, links und rechts flankiert von einem lebendigen Patchwork unterschiedlicher Pflastersteine.

Sind die Augen einmal nicht auf den Weg geheftet, nur um den Hundetretminen auszuweichen, erzählen die Bürgersteige in den Altbauquartieren dem Kundigen stets eine ganz eigene Geschichte von Naturgestein,

Handwerkskunst und Straßenraumgestaltung. Als der Preußenkönig Friedrich Wilhelm III. den ab 1835 einsetzenden Gehwegbau in Berlin bezeichnenderweise mittels der Hundesteuer finanzierte, hatte er allerdings vor allem im Sinn, dass man gerade nicht mehr mit den Augen zu Boden seine Schritte durch die Stadt lenken musste.

Das prägende Vorbild für den allgemein einsetzenden Gehwegbau hatte die Weinstube Lutter & Wegner ein paar Jahre zuvor am Gendarmenmarkt geliefert: Vor ihrem Lokal ließen die Inhaber in Privatinitiative schon 1824 große, ebene Platten aus Granit verlegen, damit die Kundschaft sicheren und sauberen Fußes die Lokalität betreten konnte – eine Idee, die den Preußenkönig überzeugte. Als dann im Lauf des Jahrhunderts Straßenpflasterung und Schwemmkanalisation den stinkenden Unrat auf den Straßen beseitigten, entstanden überall komfortable Laufwege, auf denen sich gefahrlos promenieren und flanieren ließ.

Das Herzstück auf den Berliner Trottoirs bilden seitdem die üblicherweise einen Meter breiten Granitplatten, „Schweinebäuche“ genannt. Oben auf der Trittlfläche glatt geschnitten,

ist die Unterseite rund belassen und nur grob behauen. Das Ganze ähnelt auf dieser Seite der Wampe eines Hängebauschweins, wobei man den eigentlichen Bauch im Normalfall nicht sieht. Die zentnerschwere Platte bohrt sich damit in den sandigen Berliner Untergrund und fixiert sich mit ihrem stattlichen Gewicht selbst. Verlegt wurden die Platten in Einzel- oder Doppelbahnen, zum Teil auch gleich dreifach nebeneinander, je nach Breite des Bürgersteigs. Doch auch unter den schon imposanten Schweinebäuchen gibt es noch eine Größensteigerung: das wahre Prunkstück stellt das Modell Charlottenburg dar. Gleich doppeltes Format hat dieser Stein, er ist zwei Meter breit und wurde unter anderem auf der Hardenbergstraße verlegt.

Den Größenrekord hält das „Modell Charlottenburg“

Während die Plattenbreite standardisiert ist, variiert die Länge der Platten und kann mitunter weit mehr als einen Meter betragen, so dass sich nahezu quadratische Formate, schmale Streifen oder große Rechtecke abwechseln. Jede Platte ist einzigartig, auch ihre Oberflächen weichen voneinander ab, viele sind matt grau, manche schimmern rötlich. Jede verwittert im Laufe der Zeit anders. Ihre abgestumpfte Oberfläche bietet sicheren Tritt auch bei Nässe, während man auf vielen neu verlegten Steinplatten leicht ins Rutschen kommen kann, sobald es nur etwas feucht ist.

Die Sicherheitsvorschriften für Pflaster auf öffentlichem Straßenland sind ansonsten heutzutage rigoros. So darf zum Beispiel der Höhenunterschied zwischen einzelnen Gehwegplatten nur 1,5 Zentimeter betragen. Viele Schweinebäuche haben ihre Position im Laufe der Jahrzehnte auf dem sandigen Untergrund inzwischen doch so weit verschoben, dass Stolpergefahr droht. Die alten Platten neu zu schleifen, die Kanten zu begradigen, ist heute viel zu teuer. Stattdessen gießt das Tiefbauamt behelfsmäßig etwas Asphalt zum Höhenausgleich an diese aufragenden



Fotos: Sabine Münch

Das Herzstück des Berliner Trottoirs ist der breite „Schweinebauch“



Vorlagen und Gestaltungsmuster gibt es in großer Zahl



den Stellen, oder aber die Platten werden ausgemustert und in Grünanlagen weiterverwendet, wo die Vorschriften lockerer sind. Werden ausnahmsweise doch wieder Granitplatten in Berlin verlegt, um das historische Stadtbild zu erhalten, sind diese Steine neu aus China importiert. Die schwere Fracht dient während der langen Reise auf den Containerschiffen mit den hochaufgestapelten Ladungen als notwendiger Ballast im Schiffsrumpf. Die großen Steinquader zum Beispiel im Lustgarten glänzen wie frisch poliert und sind scharfkantig. Ihnen fehlt die Patina, genauso wie jenen im Regierungsviertel.

Das Mosaikpflaster, das sich links und rechts der Granitbahnen entlang zieht – fachmännisch auch als Ober- und Unterstreifen des Trottoirs bezeichnet, kam erst ab etwa 1880 auf den Gehwegen hinzu. Hier findet sich traditionell vor allem Bernburger Rogenkalk, ein hell- bis mittelgrauer Kalkstein, der strapazierbar und abriebfest ist und eine abwechslungsreiche Oberfläche ergibt. Im 19. Jahrhundert, als Pflastern noch die einzige Möglichkeit war, ebene Flächen zu gestalten, wurde eine Vielzahl von bewährten Verlegemustern entwickelt. In Berlin wurde meist das sogenannte Passeepflaster verlegt, das eine lebendige, endlose Fläche ermöglicht und kein spezielles grafisches Muster wie zum Beispiel Bögen ausformt. Trotzdem folgt die Passeepflasterung genauen Regeln, um im Ergebnis zufällig und gleichzeitig harmonisch zu wirken. Hierbei müssen die Steine nicht nach Größen vorsortiert werden, sondern der Pflasterstein wird vielmehr – unter Vermeidung von Kreuzfugen – möglichst passgenau eingesetzt, wobei



sich ständig die Richtung der Fugen ändert. Diese Kunstfertigkeit erfordert einige Erfahrung. Die kleinteilige Pflasterung im Ober- und Unterstreifen ist vor allem aber auch praktisch, denn sie kann Leuchten, Verkehrszeichen, Baumscheiben und andere Straßenelemente mühe-

Die Zufälligkeit folgt genauen Regeln

los umkleiden, wie sie auch Unregelmäßigkeiten an Fassadenvorsprüngen, Eingangstrepfen, Kellerlichtschächten und Fallrohren passgenau in die Fläche einbindet. Aus heutiger Sicht ist es zudem ausgesprochen ökologisch, dass die Steine ohne Zementmörtel direkt in den sandigen Untergrund verlegt wurden, so dass in den gepflasterten Zonen das Regenwasser direkt versickern kann, wie auch nach allen Reparaturarbeiten die ursprünglichen Steine wieder verwendet werden können. Nicht immer allerdings wurden im Laufe der Zeit die originalen Steine aufbewahrt, so dass man auf größeren Pflasterflächen bei genaue-

rem Hinsehen auch die Spuren von Leitungsverlegungen zu den Häusern sehen kann. Meist wurde das ganz kleine Pflaster mit einer Kantenlänge von 2 Zentimetern durch größere Steine ersetzt.

Dass lose verlegtes Pflaster empfindlich ist, zeigt sich immer dort, wo Autos unerlaubt über den Gehweg fahren und alleine schon durch ihr Gewicht die Steine verschieben. Sind die Steine erst einmal aus ihrem Verbund gerissen, lockert sich bald eine größere Fläche und muss neu verlegt werden.

Der Künstler Gunter Demnig lässt dem Berliner Pflaster noch eine ganz andere Aufmerksamkeit zukommen. Seit 1995 lenkt er den Blick mit seinen sogenannten „Stolpersteinen“ auf den Boden, um an Menschen zu erinnern, die vom Naziregime ermordet wurden. Es handelt sich bei den Stolpersteinen um von Hand gegossene Betonsteine mit einer Mes-

◀ Die Kunstfertigkeit des Pflasterns verlangt einige Erfahrung



„Stolpersteine“ erinnern an die Opfer von Nazi-Verbrechen

singplatte, in die Namen und Lebensdaten eingraviert sind. Die Steine werden vor dem letzten Wohnhaus der Deportierten niveaugleich in den Gehweg eingefügt.

Jens Sethmann

Zwei Feldsteine für Berlin

Gleich hunderttausendfach wurden die „Schweinebäuche“, die aus „Granodiorit“ bestehen, im 19. Jahrhundert aus der Lausitz und aus Schlesien nach Berlin transportiert. Da Granodiorit sehr hart und verwitterungsbeständig ist, war er das ideale Material für die schnell wachsende Metropole Berlin. Die großen Steinplatten lösten die bis dahin üblichen Pflasterungen mit den runden Feldsteinen, den sogenannten Katzenköpfen, ab. Diese Steine waren Findlinge gewesen, die auf Geheiß des Königs bis dato nach Berlin importiert worden waren. Jeder preußische Bauer hatte zwei Feldsteine mitzubringen, wenn er nach Berlin kam, und diese am Stadttor abzuwerfen.

js

Der Anspruch auf die genossenschaftliche Wohnung lässt sich nicht vererben



Foto: Daniel Schaub

GENOSSENSCHAFTEN

Der Erbe wird Mitglied auf Zeit

Mitglieder einer Genossenschaft kaufen sich mit ihren Anteilen ein Stück Sicherheit auf einem unberechenbaren Wohnungsmarkt. Was bleibt den Erben davon nach dem Tod des Genossen? Geregelt wird das im Genossenschaftsgesetz – aber auch in den Satzungen der einzelnen Wohnungsgenossenschaften. Beim Eintritt lohnt es, sie genau zu lesen.

Langjähriges Wohnen im vertrauten Kiez, stabile Mietpreise, Schutz vor Eigenbedarfsklagen: Die rund 186 000 Genossenschaftswohnungen versprechen gerade gegenwärtig einen ruhigen Schlaf, wo sich der Berliner Im-

altern zu übernehmen? „Wer eine Genossenschaftswohnung bezieht, geht zwei Rechtsverhältnisse ein“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein. „Einerseits ist er Mieter – andererseits eben auch Genosse.“ Es gelten für ihn zum einen die gleichen Bestimmungen, die das Mietrecht im Todesfall vorsieht: Da

Wichtig ist, was in der Satzung steht

haben Erben beispielsweise ein außerordentliches Kündigungsrecht, um nicht über einen langen Zeitraum noch Miete für eine leere Wohnung zahlen zu müssen. Genauso genießen Ehepartner, Lebensgefährten und Kinder, die mit dem Verstorbenen in der Wohnung gelebt haben, Kündigungsschutz. Ein Vermieter kann sie nicht einfach auf die Straße setzen.

Zum anderen gilt jedoch auch das Genossenschaftsgesetz: Dessen Paragraph 77 legt fest, dass beim Tod eines Mitgliedes dessen Erbe die Mitgliedschaft übernimmt. Wenn er die nicht kündigt oder das Erbe aus-

schlägt, ist er nun selbst Mitglied der Genossenschaft – allerdings nur für eine begrenzte Zeit. Die reicht per Gesetz bis zum Ende des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Dann erlischt sie automatisch – einen Anspruch auf die Wohnung können Erben nicht erheben.

Das soll verhindern, dass jemand einfach per Erbfolge zum Nutzer einer Genossenschaftswohnung wird. Allerdings treten die „Mitglieder auf Zeit“ in fast alle Rechte und Pflichten ein, die der Genosse einst hatte. Ein Erbe ist stimmberechtigt, muss aber auch fällige Zahlungen leisten. Nur die Ämter, in die der Erblasser einmal gewählt worden ist – beispielsweise als Vertreter – gehen nicht auf den Erben über.

„Über das Genossenschaftsgesetz hinaus können Wohnungsgenossenschaften in ihren Satzungen eigene Festlegungen treffen“, so Frank Maciejewski. „Und manche regeln es durchaus so, dass Erben der Beitritt gewährt wird.“ Dann bleibt er auch nach Abschluss des laufenden Geschäftsjahres Mitglied der Genossenschaft – und hat damit schließlich auch Anspruch auf die Versorgung mit Wohnraum. Ob das jedoch die geräumige Wohnung der Großmutter bleibt, wird ihm niemand garantieren.

Erlischt die Mitgliedschaft des Erben nach der gesetzlichen Frist, hat er Anspruch auf Auszahlung der eingebrachten Anteile des Verstorbenen. Hat die Genossenschaft noch offene Forderungen, wenn beispielsweise nicht alle Mieten bezahlt sind oder noch Betriebskostennachzahlungen ausstehen, werden diese Gelder von der Summe abgezogen.

„Eine Auszahlung erfolgt auch nicht sofort mit dem Erlöschen der Mitgliedschaft“, so Maciejewski. Denn vor einer Rückzahlung des Genossenschaftsanteils muss das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres abgewartet, müssen Bilanzen erstellt und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens geprüft werden. Spätestens ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds müssen die verbliebenen Anteile jedoch ausbezahlt werden.

Rosemarie Mieder

Erbengemeinschaft als Genosse?

Geht der Nachlass eines Genossen nicht an einen einzelnen Erben, sondern an eine Erbengemeinschaft, bleibt es dennoch bei nur einer Mitgliedschaft. Die Erben müssen sich untereinander einigen, wer von ihnen Ansprechpartner für die Genossenschaft ist, wer auf Versammlungen das Stimmrecht wahrnimmt – und wer in der Genossenschaft bleibt, wenn die jeweilige Satzung eine solche Möglichkeit vorsieht. Kommt eine Einigung unter den Erben nicht zustande, erlischt die Mitgliedschaft.

rm

mobilenmarkt von seiner rauen Seite zeigt. Dafür haben sich Mitglieder mit einer Anzahl von Geschäftsanteilen in die Genossenschaft eingekauft. Aber: Was geschieht mit so erworbenen Wohnrechten über den Tod hinaus? Können vielleicht Kinder und Enkel gar darauf hoffen, einmal die Wohnung von Eltern oder Groß-



Unterschriftsliste
für die Zustimmung zum

**Name und Anschrift
der Trägerin:**
Berliner Energietisch
c/o BürgerBegehren Klimaschutz e.V.
Greifswalder Str. 4, 10405 Berlin
Telefon: 030 - 24 35 78 03
info@berliner-energietisch.net
www.berliner-energietisch.net

Volksbegehren über die Rekommunalisierung der Berliner Energieversorgung

Wesentlicher Inhalt des Volksbegehrens:
Verabschiedung eines Gesetzes mit folgender Zielsetzung:

- Errichtung von Stadtwerken als Anstalt öffentlichen Rechts, um Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen und Energieeinsparmöglichkeiten zu nutzen
- Errichtung einer Netzgesellschaft als Anstalt öffentlichen Rechts mit dem Ziel, die Stromnetze zum 1.1.2015 zu übernehmen
- Entgegenwirken von Energiearmut (Energiearmut ist der mangelnde Zugang zu bezahlbaren Energiedienstleistungen)
- Schaffung von demokratischen Beteiligungsmöglichkeiten durch Direktwahl des Verwaltungsrats, Initiativrecht und Versammlungen

Kostenschätzung der Trägerin:
Nach einem Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen vom 8. 9. 2011 wird der Ertragswert für das Stromnetz auf ca. 370 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich ein Kaufpreis von etwa 400 Mio. Euro. Laut einem BGH-Urteil von 1999 ist der Sachzeitwert nur dann zulässig, wenn er den Ertragswert nicht erheblich übersteigt, in der Regel nicht mehr als 10%. Der Kaufpreis refinanziert sich langfristig über die sicheren Erlöse aus dem Netzbetrieb.

Wichtiger Hinweis:
Unterschriftsberechtigt sind nur Personen, die am Tage der Unterzeichnung zum Abgordnetenhaus von Berlin wahlberechtigt sind, d.h. alle Deutschen, die 18 Jahre alt, mindestens seit drei Monaten vor diesem Tag in Berlin mit alleiniger Wohnung oder mit Hauptwohnung im Melderegister verzeichnet und nicht vom Wahlrecht ausgeschlossen sind. Unleserliche, unvollständige oder fehlerhafte Angaben, die die unterzeichnende Person nicht zweifelsfrei erkennen lassen, machen die Unterstützung ungültig. Das Gleiche gilt bei Eintragungen, die einen Zusatz oder Vorbehalt enthalten.

Diese Unterschriftsliste und die Eintragungen dürfen nur zur Prüfung der Unterschriftsberechtigung durch das Bezirksamt verwendet werden.

Diese Liste kann auch eingereicht werden, wenn die vorgesehene Anzahl von Unterstützungsberechtigten nicht erreicht ist.

Die Zustimmung zum Volksbegehren ist nur wirksam, wenn alle geforderten Angaben enthalten sind und die Stimmberechtigten eigenhändig unterschrieben haben. Alle Unterschriftslisten und -bögen müssen von der Trägerin und den Stimmberechtigten bis zum Ende der Auslegungsfrist, **also bis 10. Juni 2013**, bei einem Bezirkswahlamt eingereicht werden. Später zugegangene Unterschriften zählen nicht mehr mit.

Ich stimme dem Volksbegehren zu. Bitte vollständig und in Druckschrift ausfüllen!

Nr.	Familienname, Vorname(n)	Geburtstag	Im Melderegister verzeichnete alleinige Wohnung oder Hauptwohnung in Berlin am Tag der Unterschrift		Tag der Unterschrift	Die Unterschrift muss während der Eintragszeit vom 11. Februar 2013 bis zum 10. Juni 2013 geleistet werden		Unterschrift	gültig*	ungültig*
			Straße, Hausnummer,	Postleitzahl	Ort					
	Mustermann, Martina-Henriette	28.10.59	Musterstädter Chaussee 364 A	13685	Berlin	11.2.13		M. H. Mustermann		
1					Berlin					
2					Berlin					
3					Berlin					
4					Berlin					
5					Berlin					

* **Nicht vom Unterzeichner oder von der Unterzeichnerin auszufüllen!**

Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin (Nr.) ist nicht unterschreibungsberechtigt, weil

Nr.	Begründung in Kurzform

Dienststempel

Amtliche Bescheinigung:

Bezirksamt

Im Auftrag

von Berlin – Bezirkswahlamt –

Wortlaut des Volksbegehrens:

Entwurf eines Gesetzes für die demokratische, ökologische und soziale Energieversorgung in Berlin (EnergieVG)

§ 1 Rechtsform und Sitz

- (1) Das Land Berlin errichtet zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben für die Energieversorgung rechtsfähige Anstalten öffentlichen Rechts mit Namen
 1. Berliner Stadtwerke (Stadtwerke),
 2. Berliner Netzgesellschaft (Netzgesellschaft).
- (2) Der Sitz der Anstalten ist Berlin.
- (3) Die Rechtsaufsicht wird von der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung ausgeübt.

§ 2 Aufgaben und Ziele

- (1) Die Stadtwerke tragen dazu bei, dass langfristig die Energieversorgung Berlins zu 100 Prozent auf der Grundlage dezentral erzeugter erneuerbarer Energien erfolgt. Die Stadtwerke haben die Aufgabe, die Einwohnerinnen und Einwohner Berlins mit Energie zu versorgen und Energiearmut entgegenzuwirken. Energiearmut ist der mangelnde Zugang zu bezahlbaren und zuverlässigen Energiedienstleistungen. Aufgaben der Stadtwerke als integrierter Energiedienstleister sind vor allem der Aufbau von Produktions- und Vertriebskapazitäten für erneuerbare Energien und die Nutzung von Energieeinsparkapazitäten.
- (2) Die Stadtwerke produzieren und vertreiben vorbehaltlich der Sätze 3 und 4 zu 100 Prozent erneuerbare Energie. Dazu bauen die Stadtwerke dezentrale Erzeugungskapazitäten auf Basis erneuerbarer Energien auf und weiten diese sukzessive aus. Für einen Übergangszeitraum können die Stadtwerke zusätzlich hocheffiziente dezentrale KWK-Anlagen (Wirkungsgrad von mindestens 80 Prozent) einsetzen, die zu einem größtmöglichen Anteil mit nachhaltig erzeugten, erneuerbaren Energieträgern betrieben werden. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Energieerzeugungskapazitäten anderer öffentlicher Unternehmen Berlins bzw. von Unternehmen, an denen das Land Berlin beteiligt ist, können in die Stadtwerke integriert werden. Die Finanzierung sowie Produktion und Vertrieb von Energie aus Atom- und Kohlekraftwerken ist ausgeschlossen.
- (3) Die Stadtwerke fördern und investieren in Energieeffizienz- und Energiesparmaßnahmen. Die Senkung des Energieverbrauchs ist ein zentrales Geschäftsziel. Die Stadtwerke unterstützen die ökologische und sozialverträgliche energetische Gebäudesanierung und fördern den Einsatz energiesparender Haushaltsgeräte für einkommensschwache Haushalte.
- (4) Die Stadtwerke unterstützen private Initiativen für die Energieeinsparung und dezentrale Erzeugung von erneuerbaren Energien.
- (5) Die Stadtwerke können im Rahmen ihrer Aufgabenstellung mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses
 - a) außerhalb Berlins auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland tätig werden, sofern der Schwerpunkt ihrer Aufgabenwahrnehmung in der Region Berlin-Brandenburg liegt,
 - b) Tochterunternehmen gründen, erwerben und betreiben,
 - c) sich an anderen Unternehmen, Einrichtungen und Organisationen beteiligen.Die in Satz 1 Buchstaben b.) und c.) benannten Institutionen müssen sich im Rahmen der Aufgaben und Ziele der Stadtwerke bewegen. Für Unternehmen und Beteiligungen nach Satz 1 Buchstaben b.) und c.) ist sicherzustellen, dass ein Prüfungsrecht des Rechnungshofes gemäß § 104 der Landeshaushaltsordnung vereinbart wird und die Bestimmungen des Landesgleichstellungsgesetzes sowie § 9 (2) dieses Gesetzes Anwendung finden.
- (6) Die Netzgesellschaft hat die Aufgabe, die Verteilnetze für Elektrizität in Berlin zu betreiben.
- (7) Beide Anstalten haben sich an ökologischer Nachhaltigkeit und sozialer Gerechtigkeit zu orientieren. Sie haben außerdem die Aufgabe, ihre Tätigkeit der Bevölkerung zu vermitteln, ihre Geschäftspolitik transparent zu gestalten und eine demokratische Kontrolle ihrer Entscheidungen zu ermöglichen.
- (8) Durch Gesetz können den Anstalten nach Anhörung der jeweiligen Anstalt weitere Aufgaben im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge übertragen werden. Mit der Aufgabenübertragung wird der Ersatz des notwendigen Aufwands geregelt.
- (9) Das Nähere regelt die jeweilige Satzung.

§ 3 Organe, Ombudsperson

- (1) Organe der Anstalten sind
 1. der Verwaltungsrat,
 2. die Geschäftsführung.
- (2) Die Anstalten bestimmen jeweils eine Ombudsperson, die als Beschwerdestelle für Kunden und Beschäftigte dient.

§ 4 Verwaltungsrat

- (1) Dem Verwaltungsrat der jeweiligen Anstalt gehören an:
 1. die für Wirtschaft und Umwelt zuständigen Mitglieder des Senates, die sich vertreten lassen können,
 2. sechs direkt gewählte Vertreter oder Vertreterinnen der Energieverbraucherinnen und Energieverbraucher sowie
 3. sieben Vertreter oder Vertreterinnen der Beschäftigten der Anstalt, davon mindestens drei Männer und mindestens drei Frauen.
- (2) Die Mitglieder nach Absatz 1 Nr. 2 und jeweils ein Stellvertreter oder eine Stellvertreterin werden direkt von den Einwohnerinnen und Einwohnern Berlins gewählt. Wahlberechtigt sind Einwohnerinnen und Einwohner Berlins, die drei Monate vor dem Tag der Wahl in Berlin ihren Wohnsitz im Sinne des § 1 Landeswahlgesetz haben, sowie das 16. Lebensjahr vollendet haben. Die Wahlberechtigten haben für jede der beiden Anstalten jeweils eine Stimme. Wählbar sind alle Wahlberechtigten, die am Tag der Wahl das 18. Lebensjahr vollendet haben. Kandidierende müssen Funktionen in Verbänden und Parteien sowie wirtschaftliche Eigeninteressen an den Anstalten offenlegen. Kandidierende müssen 500 Unterstützungsunterschriften vorlegen und jeweils eine Stellvertre-

terin oder einen Stellvertreter benennen. Mitglied nach Absatz 1 Nr. 2 kann nicht sein, wer dem Abgeordnetenhaus oder dem Senat angehört oder bei den Anstalten beschäftigt ist. Gewählt sind jeweils die sechs Kandidierenden mit den meisten gültigen Stimmen. Das Wahlverfahren wird im Einzelnen in einer vom Senat innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erlassenden Rechtsverordnung geregelt.

(3) Die Mitglieder nach Absatz 1 Nr. 3 und deren jeweilige Stellvertreterin oder Stellvertreter werden von den Beschäftigten der Anstalten bestimmt. Vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem Gesetz sind die §§ 2-12 des Gesetzes über die Drittelbeteiligung der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat anzuwenden, mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Arbeitnehmer die Dienstkräfte der Anstalt im Sinne des § 3 Personalvertretungsgesetz, an die Stelle des Arbeitsgerichts das Verwaltungsgericht sowie an Stelle des Aufsichtsrates der Verwaltungsrat treten.

(4) Die Geschäftsführung, ein Vertreter oder eine Vertreterin des Personalrats, die Ombudsperson und die Frauenvertreterin nehmen mit Rede- und Antragsrecht an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

(5) Der Verwaltungsrat wird für eine Dauer von fünf Jahren gebildet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats nehmen die Geschäfte nach Ablauf ihrer Amtsperiode weiter wahr, bis ein Nachfolger oder eine Nachfolgerin bestimmt oder gewählt ist. Die Mitglieder nach Absatz 1 Nr. 3 können jederzeit aus wichtigem Grund abberufen werden. Die nachfolgenden Mitglieder werden für den Rest der Amtszeit des Verwaltungsrates bestimmt.

(6) Die Mitglieder des Verwaltungsrats nach Absatz 1 Nr. 2 und 3 sollen sich die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Kenntnisse, insbesondere betriebswirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse, durch Fortbildung aneignen. Die Anstalten sollen entsprechende Angebote zur Verfügung stellen.

(7) Der Verwaltungsrat berät und kontrolliert die Geschäftsführung. Er hat insbesondere folgende Aufgaben:

1. Erlass und Änderung der Satzung,
2. Bestellung und Widerruf der Bestellung sowie Abschluss, Änderung und Beendigung der Dienstverträge der Geschäftsführung,
3. Erlass und Änderung der Geschäftsordnung des Verwaltungsrats,
4. Feststellung des Wirtschaftsplans (§ 106 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 110 der Landeshaushaltsordnung),
5. Entlastung der Geschäftsführung (§ 109 Absatz 3 Satz 2 der Landeshaushaltsordnung), Entgegennahme und Erörterung des Jahresabschlusses, des dazugehörigen Prüfungsberichts sowie des Geschäftsberichts und des Evaluationsberichts der Geschäftsführung,
6. Bestimmung des Wirtschaftsprüfers oder der Wirtschaftsprüferin für die Prüfung des Jahresabschlusses im Einvernehmen mit dem Rechnungshof von Berlin,
7. Beschluss über Beginn und Ende der Mitgliedschaft in Arbeitgeberverbänden,
8. Erlass und Änderung von Richtlinien für die Geschäftsführung der Anstalt und die Überwachung ihrer Einhaltung,
9. Entscheidung über alle sonstigen Angelegenheiten der Anstalt, soweit es sich nicht um die Leitung und Geschäftsführung der Anstalt handelt.
- (8) Die Sitzungen des Verwaltungsrats sind öffentlich. Ausnahmen bestimmt die Satzung.

§ 5 Satzung

- Die Anstalten geben sich eine Satzung. Die Satzung bestimmt insbesondere
1. die Organisation der Anstalten,
 2. die Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats nach § 4 Absatz 1 Ziffer 2,
 3. Regelungen zur Übernahme von Fortbildungskosten nach § 4 Absatz 6 Satz 2.

§ 6 Geschäftsführung

- (1) Der Geschäftsführung obliegt die Wahrnehmung der laufenden Aufgaben. Die Geschäftsführung erstellt jeweils jährlich einen Wirtschaftsplan, einen Geschäftsbericht sowie eine Evaluation der ökologischen und sozialen Aufgaben und Ziele.
- (2) Die Anstalten werden im rechtsgeschäftlichen Verkehr durch die Geschäftsführung vertreten.

§ 7 Finanzen und Wirtschaftsführung

- (1) Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Anstalten bestimmen sich nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Landeshaushaltsordnung findet keine Anwendung. Das Prüfungsrecht des Rechnungshofs von Berlin (§ 111 der Landeshaushaltsordnung) bleibt unberührt.
- (2) Die Anstalten besitzen eine eigene Wirtschaftsverwaltung. Das Haushaltswesen ist nach den Grundsätzen der kaufmännischen Buchführung zu führen.
- (3) Für Verbindlichkeiten der Anstalten haftet das Land Berlin als Gewährträger unbeschränkt.

§ 8 Beschäftigte

- (1) Die Anstalten besitzen Arbeitgeberbereitschaft.
- (2) Die Aufgaben der Personalstelle nimmt die Geschäftsführung wahr. Für die Geschäftsführung nimmt die Befugnisse der Personalstelle der oder die Vorsitzende des Verwaltungsrats der Anstalten wahr.

§ 9 Initiativrecht und Zugang und Veröffentlichung von Dokumenten

- (1) 3.000 mindestens 16 Jahre alte Einwohnerinnen und Einwohner Berlins können den Verwaltungsrat der Anstalten schriftlich mit einem Vorschlag befassen. Der Verwaltungsrat hört Vertrauenspersonen der Initiative an und entscheidet innerhalb von drei Monaten über den Vorschlag. Auf schriftlichen Vorschlag von 5.000 mindestens 16 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohnern Berlins ist der Verwaltungsrat

verpflichtet, eine Kundenbefragung durchzuführen. Das Ergebnis ist konsultativ. Vorschläge nach Satz 1 und Satz 3 dürfen nicht im Widerspruch zur Aufgabenstellung der Anstalten stehen.

(2) Der Zugang zu Dokumenten der Anstalten richtet sich grundsätzlich nach dem Informationsfreiheitsgesetz; Gebühren werden nicht erhoben. Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzungen des Verwaltungsrats, Beschlussvorlagen und gefasste Beschlüsse des Verwaltungsrats, Berichte der Geschäftsführung an den Verwaltungsrat sowie weitere wichtige Dokumente sind rechtzeitig im Internet zu veröffentlichen, soweit keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen. Von einer Veröffentlichung kann abgesehen werden, soweit durch die Veröffentlichung ein wesentlicher wirtschaftlicher Nachteil entstehen würde.

(3) Das Nähere regelt die Satzung.

§ 10 Versammlungen

(1) Für das Land Berlin sowie in jedem Bezirk haben die Anstalten mindestens einmal jährlich eine Versammlung zur Erörterung der Angelegenheiten der jeweiligen Anstalt einzuberufen.

(2) Eine Versammlung muss innerhalb von drei Monaten stattfinden, wenn das bei einer bezirklichen Versammlung von 2.000, bei einer landesweiten Versammlung von 5.000 mindestens 16 Jahre alten Einwohnerinnen und Einwohnern Berlins unter Angabe der Tagesordnung schriftlich beantragt wird. Die Tagesordnung darf nur Angelegenheiten der Anstalten zum Gegenstand haben. Die Einberufung einer Versammlung nach Satz 1 kann nur einmal jährlich beantragt werden. Den Vorsitz in der Versammlung führt ein Mitglied des Verwaltungsrats. Empfehlungen, die mit Mehrheit der Anwesenden der Versammlung ausgesprochen werden, müssen innerhalb einer Frist von drei Monaten vom Verwaltungsrat behandelt werden.

(3) Das Nähere regelt die Satzung.

§ 11 Befristung der Verträge für die Fernwärmeversorgung

Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Verträge zwischen dem Land Berlin und Unternehmen, in denen die Benutzung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie dem öffentlichen Verkehr dienender Grundstücke und Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb aller der öffentlichen Versorgung mit Fernwärme dienenden Anlagen geregelt wird, dürfen eine maximale Vertragslaufzeit von 10 Jahren haben.

§ 12 Übergangsregelungen, Inkrafttreten, Evaluierungsklausel

(1) Die erste Wahl der Mitglieder des jeweiligen Verwaltungsrats der Anstalten nach § 4 Absatz 1 Ziffer 2 erfolgt gemeinsam mit der Wahl zum Abgeordnetenhaus von Berlin, zum Bundestag oder zum Europäischen Parlament, wenn eine solche Wahl innerhalb von sechs Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stattfindet. Findet in diesem Zeitraum keine dieser Wahlen statt, so findet eine gesonderte Wahl statt. § 4 Absatz 2 findet Anwendung.

(2) Der Betrieb, mit dem sich das Land Berlin an der Ausschreibung des Elektrizitätsnetzes auf dem Gebiet des Landes Berlin beteiligt hat, geht nach Abschluss des Konzessionsverfahrens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit seinem Betriebsvermögen auf die Netzgesellschaft über. In dem Falle, dass sich das Land Berlin mit einer Kapitalgesellschaft an der Ausschreibung beteiligt hat, die im Eigentum des Landes steht, ist die Übertragung des Vermögens dieser Kapitalgesellschaft an die Netzgesellschaft herbeizuführen. Für die Vermögensübertragung nach Satz 2 gelten die Vorschriften des Umwandlungsgesetzes über die Vermögensübertragung entsprechend.

(3) Die Netzgesellschaft gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 2 bietet allen im Netzbetrieb beschäftigten Mitarbeitern des Netzbetreibers, mit dem zuvor der Konzessionsvertrag abgeschlossen war, und den im Netzbetrieb beschäftigten Mitarbeitern der mit dem Netzbetreiber vertraglich verbundenen Konzernunternehmen entlang der Wertschöpfungskette ab dem Zeitpunkt der Netzübernahme die Übernahme in ein Arbeitsverhältnis gemäß § 613 a BGB an, also mit den Rechten und Pflichten, wie sie zum Zeitpunkt der Netzübernahme bestehen. Über die Rechte des § 613 a BGB hinaus wird jedem so übernommenen Arbeitnehmer individuell der Ausschluss einer betriebsbedingten Kündigung bis zum 31. Dezember 2020 garantiert. Jedem der übernommenen Arbeitnehmer wird individuell für die Dauer von drei Jahren ab der Übernahme die Anwendung des auf das Arbeitsverhältnis vor der früheren Arbeitgeberin jeweils geltenden Tarifvertrags und/oder Betriebsvereinbarung gemäß § 4 Absatz 3, 2. Alt. TVG („Günstigkeitsprinzip“) zugesichert, für den Fall, dass ein Tarifvertrag und/oder eine Betriebsvereinbarung im Betrieb der Netzgesellschaft dem gegenüber ungünstigere Bedingungen enthalten sollte. Für alle Arbeitnehmer gelten zur Wahrung des Besitzstandes die bisher maßgebenden Vorschriften hinsichtlich der materiellen Arbeitsbedingungen bis zum Inkrafttreten neuer Regelungen. Die Netzgesellschaft wird während der Laufzeit des nächsten Konzessionsvertrages, mindestens jedoch bis zum 31. Dezember 2020, die Beschäftigung am Standort Berlin mit mindestens so vielen Beschäftigten erhalten, wie sie zum Zeitpunkt der Netzübernahme beschäftigt sind. Die Netzgesellschaft beschäftigt eigene Beschäftigte für die Aufgaben eines Netzbetreibers.

(4) Dieses Gesetz tritt mit dem Beginn des auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalenderjahres in Kraft.

(5) Vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes prüft das Abgeordnetenhaus, ob über die Bestimmungen dieses Gesetzes hinausgehende Formen der Bürgerbeteiligung und demokratischen Kontrolle eingeführt werden.



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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Schönheitsreparaturen-Zuschlag bei Sozialwohnungen

1. Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums darf einen Zuschlag nach § 28 Absatz 4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) für Schönheitsreparaturen verlangen, wenn sich herausstellt, dass die im Mietvertrag vorgesehene Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nicht wirksam ist und der Vermieter deshalb angesichts seiner Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen einen geringeren Betrag als die Kostenmiete erhält.

2. Das auf Zahlung dieses Zuschlags gerichtete Mieterhöhungsbegehren ist nicht im Hinblick auf eine vom Mieter durchgeführte und noch nicht abgewohnte Anfangsrenovierung treuwidrig und deshalb unzulässig.

3. Betrifft die Erhöhung lediglich den (pauschalen) Zuschlag nach § 28 Absatz 4 II. BV, bedarf es keiner Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung über die im Übrigen unveränderte Grundmiete.

4. Der Zuschlag nach § 28 Absatz 4 II. BV kann nach Maßgabe des § 4 Absatz 8 Satz 2 NMV rückwirkend verlangt werden.

BGH vom 12.12.2012 – VIII ZR 181/12 –

 Langfassung im Internet

Es bleibt anzumerken, dass ein solcher Zuschlag außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus, also im preisfreien Alt- und Neubau unzulässig ist (vgl. BGH vom 9.7.2008 – VIII ZR 181/07 –).

Betriebskostenabrechnung

Zur Frage, wie Leerstand im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen ist, wenn der vereinbarte Umlageschlüssel die Personenzahl ist.

BGH vom 8.1.2013 – VIII ZR 180/12 –

 Langfassung im Internet

Die im Leitsatz aufgeworfene Rechtsfrage ist nach Ansicht des BGH nicht von grundsätzlicher Natur. Vielmehr gehe es um die vom Tatrichter aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalls (insbesondere Umfang und Dauer des Leerstands und Höhe der

streitigen Kosten) zu entscheidende Frage, inwieweit die Berücksichtigung des Leerstandes aus Gründen der Billigkeit erforderlich sei. So könne es in Betracht kommen, auch für die Zeiten des Leerstandes eine fiktive Person anzusetzen und auf diese Weise eine Beteiligung des Vermieters an den Leerstandskosten zu erreichen; dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). Bei Wasserkosten sei auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter im Hinblick auf den Leerstand nur mit einem Teil der Grundkosten belastet werde. Ferner mag es – insbesondere bei geringfügigem Leerstand – im Einzelfall auch angemessen sein, von einer Berücksichtigung ganz abzusehen.

Saldoklage

Zur Zulässigkeit einer „Saldoklage“, mit der Mietrückstände aus einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum geltend gemacht werden.

BGH vom 9.1.2013 – VIII ZR 94/12 –

 Langfassung im Internet

Zwischen den Parteien bestand bis Ende 2003 ein befristeter Mietvertrag. Die Mieter bewohnten die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Rückgabe am 31. März 2010 weiter. Die Vermieter beehrten, für den Zeitraum Januar 2007 bis März 2010 Nutzungsentschädigung in Höhe von 17948,48 Euro nebst Zinsen. Sie machten geltend, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung seit Beendigung des Mietverhältnisses 1918 Euro monatlich betrage und die Mieter nach § 546 a Abs. 2 BGB zum Schadensersatz verpflichtet seien, soweit die von ihnen gezahlte Miete dahinter zurückbleibe. Es ging in den Instanzen also um die Frage, ob es ausreicht, dass die klagenden Vermieter den Rückstand aus dem Jahr 2007 mit 5340,49 Euro, für 2008 mit 5836,80 Euro, für 2009 mit 4207,74 Euro und für 2010 mit 2553,34 Euro angegeben haben. Oder ob die Verteilung der Beträge auf die einzelnen Monate mitzuteilen sei, weil ohne diese Informationen die Klage nicht hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sei.

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur wurde bislang die Auffassung vertreten, dass eine Klage, mit der für einen bestimmten Zeitraum (restliche) Mietrückstände eingeklagt werden, nur zulässig sei, wenn der für jeden einzelnen Monat begehrte Rückstand beziffert werde; eine sogenannte Saldoklage werde dem Bestimmtheitserfordernis des § 253 Abs. 2 ZPO nicht gerecht und sei deshalb unzulässig. Diese Auffassung teilt der BGH nicht.

Zwar seien grundsätzlich die für jeden Anspruch geforderten Teilbeträge anzugeben, wenn in einer Klage

mehrere Ansprüche erhoben würden. Im vorliegenden Fall würden jedoch keine Teilforderungen geltend gemacht.

Denn die Vermieter hätten ihre Forderung damit begründet, dass ihnen für den gesamten streitigen Zeitraum eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe der von ihnen auf 1918 Euro bezifferten ortsüblichen Vergleichsmiete zugestanden habe und die Mieter von dem sich daraus ergebenden Gesamtbetrag einen Betrag in Höhe der Klageforderung (17 948,48 Euro) schuldig geblieben seien. Sie hätten damit die gesamte von ihnen noch beanspruchte Nutzungsentschädigung für den streitigen Zeitraum eingeklagt. Dieser einheitliche (Gesamt-)Anspruch sei hinreichend bestimmt. Die Angaben seien nicht deshalb ungenügend, weil die Vermieter nicht für jeden einzelnen Monat aufgeschlüsselt hätten, welcher Betrag unter Berücksichtigung der von den Mietern geleisteten Zahlungen jeweils noch als restliche Nutzungsentschädigung begehrt werde. Diese Angaben seien nicht erforderlich, weil sie weder für den Entscheidungsumfang des Gerichts (§ 308 ZPO) noch zur Ermittlung der Rechtskraft einer späteren gerichtlichen Entscheidung oder eine Zwangsvollstreckung von Bedeutung seien.

Denn für die Entscheidung des Rechtsstreits komme es allein darauf an, ob den Vermietern, wie von ihnen geltend gemacht, für den streitigen Zeitraum als Nutzungsentschädigung ein Betrag in Höhe von 1918 Euro monatlich zustehe und inwieweit die von den Mietern erbrachten Zahlungen dahinter zurückblieben.

Hundehaltung

Für die unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 535 BGB allein maßgebliche mietrechtliche Betrachtung der Haltung des Hundes spielt die Frage dessen artgerechter Haltung keine Rolle.

BGH vom 22.1.2013 – VIII ZR 329/11 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Mieter in Hamburg hielt sich im dritten Stock eines Altbaus einen schottischen Hütehund. Der Hund der Rasse „Bearded Collie“ hat ein langes Fell und wiegt in der Regel zwischen 18 und 28 kg. Der Vermieter verklagte den Hundehalter auf Abschaffung des Tieres, da der Hund in der Wohnung nicht „artgerecht“ gehalten werden könne. Zur weiteren Begründung stützte er sich auf die „allgemeine Lebenserfahrung“, wonach der Hund zu groß und zu schwer sei. Hierdurch werde die Wohnung im erhöhten Maße abgenutzt.

Der Bundesgerichtshof wies die Vermieterklage ab und gab dem Mieter Recht. Entscheidend sei der Wortlaut im Mietvertrag. Solange hier die Hundehaltung nicht ausdrücklich verboten sei beziehungsweise von einer Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werde, dürfe ein Mieter auch einen Bearded Collie in der Mietwohnung halten. Das gelte auch für eine Altbau-Etagenwohnung im dritten Obergeschoss in einer Großstadt, erst recht bei einer 95 Quadratmeter großen Drei-

zimmerwohnung mit Abstellkammer, Küche, Diele, WC und Bad und Balkon.

Etwas anderes kann sich allerdings dann ergeben, wenn der Vermieter eine erhöhte Abnutzung der Wohnung durch die Haltung des Hundes oder Beeinträchtigungen oder Belästigungen für die Nachbarn des Mieters, zum Beispiel durch Lärm oder ein verschmutztes Treppenhaus substantiiert darlegen und gegebenenfalls beweisen kann.

Erbenhaftung

Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden Forderungen jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

BGH vom 23.1.2013 – VIII ZR 68/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die Tochter des verstorbenen Mieters hatte die Erbschaft mit einer beim Nachlassgericht eingegangenen notariellen Erklärung ausgeschlagen und im Übrigen die Dürftigkeitseinrede nach § 1990 Absatz 1 Satz 1 BGB erhoben. Des Weiteren hatte sie das Mietverhältnis nach § 564 Satz 2 BGB gekündigt.

Der Vermieter beehrte Zahlung ausstehender Mieten, ferner Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache, insgesamt 7721,54 Euro.

Das Berufungsgericht war davon ausgegangen, dass die Erbausschlagung der Tochter nicht rechtzeitig erfolgt sei und sie daher weiterhin Erbin sei. Darauf komme es aber gar nicht an – so der BGH –, da die Tochter die Dürftigkeitseinrede erhoben habe und die Unzulänglichkeit des Nachlasses festgestellt worden war. Denn jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet werde, seien auch die nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis reine Nachlassverbindlichkeiten – mit der Folge, dass der Erbe die Haftung auf den Nachlass beschränken könne und nicht daneben mit seinem Eigenvermögen hafte. § 564 Satz 1 BGB begründe keine persönliche Haftung des Erben.

Instanzen-Rechtsprechung

Balkonabfluss

Ein Mieter kann grundsätzlich darauf vertrauen, dass Schmelzwasser über den Balkonabfluss ordnungsgemäß abläuft und nicht durch das Mauerwerk in die Wohnung eines anderen Mieters eindringt.

LG Detmold vom 13.6.2012 – 10 S 211/11 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging vorliegend um einen Streit unter Mietern. Kläger und Beklagte bewohnten in einem Mietshaus zwei übereinanderliegende Wohnungen mit Balkonen. Die Beklagte bewohnte die Dachgeschosswohnung. Im Winter 2010 kam es zu erheblichen Schneefällen. Dieser sammelte sich auch auf dem Balkon der Beklagten. Die Kläger bemerkten Feuchtigkeitsschäden an der Decke und im Mauer-

werk ihrer Wohnung. Sie sprachen bei der Beklagten vor und baten diese, ihren Balkon von Schnee, Eis und Tauwasser zu befreien. Dieses hatte sich auf dem Balkon angesammelt. Der Ablauf für das Wasser war zugefroren.

Die Kläger haben die Meinung vertreten, dass die Beklagte nicht die nötigen Anstrengungen unternommen habe, um das Eindringen des Schmelzwassers in das Mauerwerk zu verhindern und nahmen sie auf Schadensersatz in Höhe von insgesamt 2863,55 Euro in Anspruch. Die Klage hatte vor dem Landgericht keinen Erfolg. Die Kläger hätten – so das Landgericht – gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 Absatz 1 BGB.

Es sei für einen Mieter nicht subjektiv vorhersehbar, dass er trotz eines äußerlich technisch einwandfrei wirkenden Bauzustandes des Mietshauses davon ausgehen müsse, dass es die Konstruktion eines der Witterung ständig ausgesetzten Balkons zulasse, dass Schmelzwasser aus angesammeltem Schnee und Eis in das Mauerwerk eindringe und zu Schäden in anderen Mietwohnungen führen könne. Solche bauphysikalischen Erkenntnisse könnten von einem Durchschnittsmieter nicht verlangt werden, selbst wenn es sich um größere Niederschlagsmengen handele. Hier könne sich der Mieter vielmehr darauf verlassen, dass der Balkon so konstruiert sei, dass auch größere Schneemengen auf dem Balkon bei Tauwetter nicht zu Schäden führten. Etwas anderes könne allenfalls dann gelten, wenn der Mieter durch die Mitmieter konkrete Hinweise auf eine solche Gefahrensituation erhalten hätte oder der Vermieter entsprechende Hinweise gegeben habe oder in der Hausordnung angeordnet habe, Schnee auf Balkonen zu beseitigen.

Im Ergebnis gegenteilig hatte einige Monate zuvor das Amtsgericht Neukölln entschieden (Urteil vom 5.10.2011 – 13 C 197/11 –, MM 6/12, Seite 30). Das Amtsgericht Neukölln hielt den Mieter für verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass Wasser vom Balkon über eine dort vorgesehene Einrichtung abfließen kann.

Modernisierung

Wird in dem Schreiben zur beabsichtigten Modernisierung lediglich „der Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgung“ und „die Verlegung neuer Stromleitungen“ angekündigt, braucht der Mieter diese Maßnahmen nicht zu dulden.

LG Berlin vom 4.12.2012

– 63 S 220/12 –, mitgeteilt von der Rechtsanwaltskanzlei SES Eulitz Schrader

Hier kam das Landgericht zum Ergebnis, dass die betroffenen Mieter nicht verpflichtet seien, die beiden angekündigte Modernisierungsmaßnahmen zu dulden.

Denn es sei nicht erkennbar, ob der Anschluss an die zentrale Warmwasserversorgung zu einer Energieeinsparung führen solle oder ob damit ein nachhaltiger Gebrauchsvorteil verbunden sei und auf welche Weise sich dieser auswirke. Aus der Art der Maßnahme ergebe sich von Natur aus weder eine Wertverbesserung noch eine Energieeinsparung. Gerade die Umstellung von einer dezentralen auf eine zentrale Warmwasserversorgung sei nicht nur mit energetischen Vorteilen aufgrund der zentralen Erwärmung, sondern auch mit Bereitstellungs- und Vorhaltungsverlusten sowie mit Verteilungsverlusten aufgrund des erforderlichen Verteilungsnetzes verbunden. Ob unter dem Strich letztlich eine maßgebliche Energieeinsparung verbleibe, hätte deshalb vom Vermieter im Ankündigungsschreiben dargelegt werden müssen. Eine Verbesserung der Nutzung oder des Komforts sei aufgrund der Umstellung ebenfalls nicht ersichtlich. Sowohl der in der Wohnung derzeit vorhandene Durchlauferhitzer als auch die zentrale Bereitstellung eines Warmwasservorrats führten zu einer automatischen Warmwasserversorgung, die beim Öffnen des Wasserhahnes zur Verfügung stehe, ohne dass es hierzu des Zutuns des Mieters bedarf.

Entsprechendes gelte für die Erneuerung der Elektroinstallation bis zur neuen Zählertafel. Auch hier sei ein Gebrauchsvorteil nicht erkennbar.

Soweit die Elektrostrangarbeiten mit einer Verstärkung der Elektrosteigeleitung verbunden seien, handele es sich zwar um eine Modernisierung im Sinne von § 554 Abs. 2 BGB, welche der Mieter wegen der damit verbundenen Komforterhöhung dulden müsste. Durch die Verstärkung der Elektrosteigeleitungen werde es nämlich möglich, zugleich mehrere elektrische Geräte mit höherem Stromverbrauch zu betreiben, weil die Leistungsfähigkeit des Netzes im Gebäude erhöht werde. Das sei hier jedoch nicht erkennbar und wurde in der Modernisierungsankündigung vom Vermieter nicht dargetan. Es sei noch nicht einmal ersichtlich, dass die Steigeleitung im Flur überhaupt verstärkt werden solle. Das ergebe sich nicht von selbst und könne nicht einfach unterstellt werden. In der Ankündigung sei nur angegeben, dass neue Leitungen verlegt werden sollen. Die bloße Erneuerung der Steigeleitungen sei jedoch nicht ohne Weiteres mit einer Verbesserung des Gebrauchswerts verbunden. Eine solche Verbesserung wäre vielmehr als Ziel der Modernisierung in Abgrenzung zu einer Instandsetzungsmaßnahme darzulegen gewesen.

Berliner Mietspiegel

Beim Wohnwertmerkmal „schlechter Schnitt der Wohnung“ im Berliner Mietspiegel 2011 ist das Beispiel „mehr als ein gefangenes Zimmer“ ausdrücklich nicht abschließend. Ein von der Küche abgehendes und insoweit gefangenes, kleines Schlafzimmer, ist dem gleichzustellen.

LG Berlin vom 16.1.2013

– 67 S 346/12 [Einzelrichter] –, mitgeteilt von RA Matthias Tüxen

Einwendungsausschlussfrist (1)

Die Einwendungsausschlussfrist des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung läuft stets erst am Ende des Kalendermonats ab.

LG Frankfurt/Oder vom 20.11.2012

– 16 S 47/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter erhielt die Betriebskostenabrechnung am 8.10.2010. Er machte erstmals Einwendungen am 24.10.2011 geltend. „Zu spät!“, meinte der Vermieter.

Das LG Frankfurt/Oder aber gab dem Mieter recht. Der Mieter sei mit seinen erst am 24.10.2011 erhobenen Einwendungen nicht gemäß § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB ausgeschlossen. Denn die Frist sei am 24.10.2011 noch nicht abgelaufen gewesen, sondern erst am 31.10.2011. Die Norm sei so auszulegen, dass das Fristende gemäß § 192 BGB stets auf das Ende des Kalendermonats falle.

Für eine solche Auslegung spreche auch der Wortlaut der Norm. Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB habe der Mieter dem Vermieter Einwendungen „spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats“ nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Der Ablauf beziehe sich nach dem Wortlaut nur auf den letzten (zwölften) Monat der Frist und nicht auf den Ablauf von „zwölf Monaten“ insgesamt. Hätte der Gesetzgeber – unter Ausschluss des § 192 BGB – eine taggenaue Frist im Sinne des § 188 Abs. 2 BGB bestimmen wollen, so hätte es näher gelegen, statt des tatsächlich gewählten Wortlauts eine wesentlich einfachere Formulierung wie „innerhalb von zwölf Monaten“ oder „innerhalb eines Jahres“ zu wählen. Der insoweit aufwendigeren Gestaltung des Wortlauts sei bei der Auslegung Rechnung zu tragen.

Einwendungsausschlussfrist (2)

1. Für die Erhebung der Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung genügt nicht der Nachweis, dass die Einwendungen in Richtung des Vermieters durch Brief, Fax und E-Mail auf den Weg gebracht wurden, weil § 556 Absatz 3 BGB auf den Zugang der Einwendungen abstellt. Der Mieter muss den Zugang der Einwendungen beim Vermieter beweisen, weil es sich dabei um eine Tatsache handelt, die den Tatbestand einer für ihn günstigen Rechtsnorm ausfüllt.

2. Die Absendung eines Briefes begründet auch nach den Grundsätzen des Anscheinsbeweises keinen Zugang. Nach den Erfahrungen des täglichen Lebens kann es immer wieder vorkommen, dass Postsendungen den Empfänger nicht erreichen.

3. Bei einer Telefax-Übermittlung begründet die ordnungsgemäße, durch einen „OK“-Vermerk unterlegte Absendung eines Schreibens über ein bloßes Indiz hinaus nicht den Anscheinsbeweis für dessen tatsächlichen Zugang bei dem Empfänger.

4. Eine in Form einer E-Mail abgegebene Erklärung geht zu, wenn sie in die Mailbox des Empfängers gelangt. Ein Beweis des ersten Anscheins für den Eingang in der Mailbox des Empfängers ergibt sich aber nicht bereits dann, wenn der Erklärende die Absendung der E-Mail beweisen kann.

5. Das einfache Bestreiten des Zugangs ist nicht rechtsmissbräuchlich, weil selbst durch die Kumulation von drei Schreiben in jeweils unterschiedlichen Versendungsarten sich kein Anscheinsbeweis für den Zugang auch nur eines dieser Schreiben begründen lässt. Durch die Kumulation verschiedener Versendungsarten erhöht sich nämlich nicht zwangsläufig die Wahrscheinlichkeit eines Zugangs beim Empfänger. Jede Versendungsart hat ihre eigenen Gefahren, welche zu einem Fehlschlag der Übermittlung führen können.

AG Neukölln vom 22.3.2012 – 10 C 474/11 –, mitgeteilt von RAin Evelyn Meyer

➔ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

Auch ein sogenanntes „Sternchenfeld“ des Berliner Mietspiegels 2011 kann im Rahmen der freien Beweiswürdigung gemäß § 287 Absatz 2 ZPO zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

AG Schöneberg vom 31.1.2013 – 102 C 29/12 –, mitgeteilt von RA Axel Tolle

Zur Begründung führt das Gericht in den Urteilsgründen aus:

... Das Mieterhöhungsverlangen ist in dem sich aus dem Tenor ergebenden Umfang auch materiell wirksam, da es der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Vorliegend ist der Berliner Mietspiegel 2011 anzuwenden. Zwar existieren für die streitgegenständliche Wohnung und das hier einschlägige Mietspiegelfeld nur 10 bis 14 erhobene Mietwerte, weshalb das hier maßgebende Feld der Mietspiegeltabelle nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden kann.

Gleichwohl kann auch das hier maßgebende Mietspiegelfeld im Rahmen der freien Beweiswürdigung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Denn, da es sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete um eine „modifizierte Durchschnittsmiete“ handelt, bedarf es zur Feststellung dieses Werts einer empirischen Datenerhebung. Da dem hier maßgebenden Mietspiegelfeld eine Datenerhebung von 10 bis 14 Mietwerten zugrunde liegt, genügt der hier festgestellte Wert diesen Anforderungen.

Es liegen hier auch keine Anhaltspunkte vor, dass die von einem einfachen Mietspiegel ausgehende Indizienwirkung hier nicht zum Nachweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete ausreicht. Weder werden von den Parteien Einwendungen erhoben, die gegen den Erkenntniswert dieses Mietspiegelfelds sprechen, noch liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass es den Verfassern des Mietspiegels an der erforderlichen Sachkunde gefehlt habe oder sie sich von sachfremden Erwägungen haben leiten lassen oder unzureichendes Datenmaterial verwendet haben.

Da folglich nicht ersichtlich ist, dass das Zahlenmaterial der Datengewinnung oder Auswertung nicht vollständig ermittelt und dargestellt wurde, hat das Gericht keine Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels und legt diesen Wert hier zugrunde. ...

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

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

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Wohnungsneubau**

Mein BMV

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

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 18-19 Uhr: ☎ 859568623. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltriff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics – Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

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

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den
bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de
☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest –
Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

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

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

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

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –
24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

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

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert, Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat 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 (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

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

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag im Monat um 18.30 Uhr im Laden der Stadtteilvertretung Müllerstraße, Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7
Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch 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.

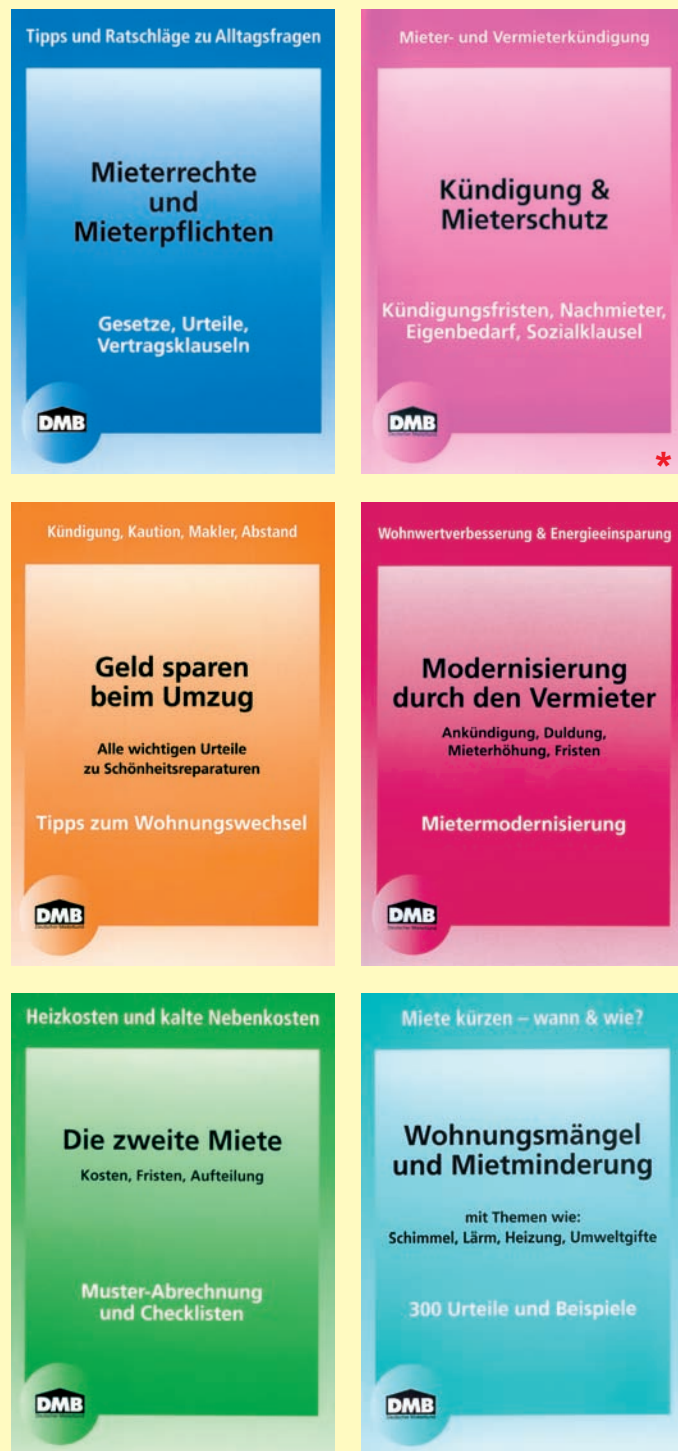
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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

Mai 2013

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 2.5.

17.30 Prof. Dr. Dieter Böning: Was ist eigentlich Muskelkater?*

19.00 Spielfilm: Quellen des Lebens (2012)

19.30 Sylvia Wetzl: Buddhismus – Philosophie und/oder Religion?*

Freitag, 3.5.

15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Kaiserstadt Berlin – Metropole zwischen Reaktion und Moderne**

17.30 Dr. Stefan Kohlmetz: Altrussische Glanzlichter – von Moskau nach St. Petersburg**

19.00 Spielfilm: Quellen des Lebens (2012)

19.30 Dr. Lisa Kaltenegger: Auf der Suche nach der zweiten Erde* – Eintritt frei

Samstag, 4.5. und Sonntag, 5.5., jeweils 16.00 Uhr

Gastspiel der Deutschen Oper Berlin – Kinder tanzen für Kinder „Dornröschen für die Kleinen“

Sonntag, 5.5.

10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft
Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Massenpsychologie des (Neo-)Faschismus – Wilhelm Reich

Mittwoch, 8.5.

17.30 Franziska Schuth: Elektromobilität und Energiewende – Mein Auto fährt mit Wind, Wasser und Sonne – Eintritt frei

19.00 Spielfilm: Quellen des Lebens (2012)

19.30 Prof. em. Dr. Wolfgang Lenzen: Als Rentner mit dem Rad um die Erde**

Freitag, 10.5.

15.30 Johannes Prittwitz: Friedrichshagen und die Gladenbecks in Köpenick**

17.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)

17.30 Harald-Alexander Korp: Achtsamkeit und Humor*

19.30 Prof. em. Dr. Elmar Altvater, Wolfram Huncke: Robert Jungk – Ein Leben für die Zukunft – Moderation: Manfred Ronzheimer

20.00 Dokumentarfilm: Der Iran-Job (2012)

Sonntag, 12.5.

10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft
Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Selbstrettung der Kinder im Konzentrationslager – Anna Freud

Montag, 13.5.

17.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)

17.30 Annette Schild: Die Deutsche Rosenschau – Rosenträume an der Neiße**

19.30 Diskussion mit Einführungsvortrag: Die Eisenbahnkonzeption von 1991 – Was blieb übrig? – Eintritt frei

20.00 Dokumentarfilm: Der Iran-Job (2012)

Dienstag, 14.5.

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

19.30 Prof. Dr. Manfred Hassebrauck: Der kleine Liebesberater – 100 Antworten zu Sex und Partnerschaft*

Mittwoch, 15.5.

17.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Überflusserkrankungen erkennen und behandeln – Detektivarbeit am Körper*

17.30 Wolfgang Hirn: China gegen den Westen – Der nächste Kalte Krieg?*

19.30 Ines Pohl, Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Peter Zudeick: Das alles und noch viel mehr würden wir machen, wenn wir Kanzler in Deutschland wär'n

20.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)

Donnerstag, 16.5.

17.00 Spielfilm: Liebe (2012)

17.30 Marina Weisband: Ideen für eine zeitgemäße Demokratie – Ein Plädoyer für die Politik und ein Aufruf zum Mitmachen*

19.30 Veronika Langguth: Die Heilkraft des Atmens*

20.00 Spielfilm: Liebe (2012)

Freitag, 17.5.

15.30 Dr. med. Christian W. Engelbert: Vitamin D – das unterschätzte Multitalent*

17.00 Spielfilm: Liebe (2012)

17.30 Dorothea Minkels: Die Wurzeln der „Urania“ in den ersten Berliner Museen*

19.30 Dinah Rodrigues: Yoga statt Hormone*

Vortrag in englischer Sprache mit deutscher Übersetzung und Übungen

20.00 Spielfilm: Liebe (2012)

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

Dienstag, 21.5.

17.00 Kulturfilm: Das Blumenwunder (1926)

17.30 Dr. med. Hans Willner: AD(H)S – Das Zappelphilipp-Syndrom bei Kindern und Erwachsenen*

19.30 Prof. Dr. med. Achim Peters: Mythos Übergewicht – Warum dicke Menschen länger leben*

20.00 Kulturfilm: Das Blumenwunder (1926)

Mittwoch, 22.5.

17.00 Spielfilm: Liebe (2012)

17.30 Anna-Helene Jasper-Martens: Sustainable Cities – Energielösungen für ein nachhaltiges Berlin*

19.30 Prof. Dr. Thomas Naumann, Dr. Alexander Unzicker: Teilchenphysik – wohin?*

20.00 Spielfilm: Liebe (2012)

Donnerstag, 23.5.

17.00 Dokumentarfilm: Das Venedig-Prinzip (2012)

17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Hans Baluschek – Maler und Sozialdemokrat*

19.30 Prof. Dr. Beate Salje: Uruk – 5000 Jahre Megacity**

20.00 Dokumentarfilm: Das Venedig-Prinzip (2012)

Freitag, 24.5.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Tizian – Revolutionär der venezianischen Malerei**

17.00 Dokumentarfilm: Das Venedig-Prinzip (2012)

17.30 Dr. med. Christian W. Engelbert: Reisen in höherem Alter – aber richtig!***

19.30 Carmen Thomas: Praktische Hilfen gegen Lampenfieber*

20.00 Spielfilm: Hitchcock (2013)

Sonntag, 26.5.

10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft
Prof. Dr. Lutz von Werder: Paartherapie und Koevolution – Jürg Willi

Montag, 27.5.

17.00 Spielfilm: Hitchcock (2013)

17.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Von Masaccio zu Botticelli – Die florentiner Malerei in der Frührenaissance*

19.30 Dr. Andreas Goetze: Antisemitismus und Nahost Konflikt – Ein Versuch, Begriffe zu klären*

20.00 Spielfilm: Hitchcock (2013)

Dienstag, 28.5.

17.00 Spielfilm: Hitchcock (2013)

17.30 Christian Hernjokl: Die grüne Wonne – die Landesgartenschau in Prenzlau 2013**

19.30 Kolja Kohlhoff: Martin Kippenberger: sehr gut / very good*

20.00 Spielfilm: Hitchcock (2013)

Mittwoch, 29.5.

17.30 Dr. Thomas Schmidt-Lux: Zwischen Partei und Publikum – Die Wissenschaftspopularisierung der Urania in der DDR*

19.30 Prof. Dr. Harald Lesch: Die Geschichte des Kosmos*

Donnerstag, 30.5.

17.00 Kulturfilm: Eine Filmreise durch den Menschenkörper (1930)

17.30 Dr. Sylvia Löhken: Leise Menschen – starke Wirkung!*

19.30 Prof. Dr. Harald Lesch: Die Geschichte der Erde*

20.00 Spielfilm: Die Wand (2011)

Freitag, 31.5.

15.30 Johannes Prittwitz: Die Leipziger Straße – zwischen Spittelmarkt und Leipziger Platz**

17.00 Kulturfilm: Eine Filmreise durch den Menschenkörper (1930)

17.30 Veit Becher, M.A.: Militärisches Bauen im „Dritten Reich“ – Aufrüstung und Kriegsvorbereitung im Spiegel der Wehrmachtsbauten**

19.30 Prof. Dr. Harald Lesch: Die Geschichte des Lebens*

20.00 Spielfilm: Die Wand (2011)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2013 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €