

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

Mai
5/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Informationen und
Unterschriftenliste
zum Auftakt des
Volksbegehrens
in dieser Ausgabe

SEGREGATION

Armes Berlin,
reiches Berlin

GENOSSENSCHAFTEN

Idee auf Abwegen



Mietpreisbremse bei
Wiedervermietung

Wo sie greift –
und wo nicht

Was ist draußen?

Kunst im Untergrund, U5 Hönow-Tierpark, 2015
Was ist draußen? behandelt Fragen zu sozialer Stadtentwicklung entlang der Linie U5. Die **station urbaner kulturen** beim U-Bhf. Kaulsdorf-Nord ist Adresse, Treffpunkt und Produktionsort.
 Programm unter: www.kunst-im-untergrund.de

station **be** Berlin BVG **ngbk**

Polsterei Böker
 Meisterbetrieb
 Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichshagen
 Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
 von Stil bis modern, großes Stoff- und Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
 Kostenloser Kundenbesuch
 Tel.: **427 03 39** (von 19-22 Uhr 275 36 82)

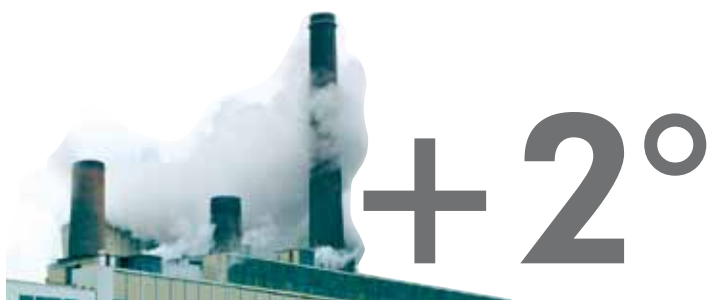
**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
 AUSSERGEWÖHNLICHES
 BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Fordern Sie
 unser Infopaket an:
www.bund.net



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

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
 Ausgabe 2015/2016

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Reichenberger Straße 5:	
Was passiert als nächstes?	6
Reform der Neubauförderung:	
Mehr Sozialwohnungen, höhere Sozialmieten	6
Bornholmer Straße 50/Jülicher Straße 30:	
Vorreiterrolle verfehlt	7
Buchtipp: Kleine Landwirtschaft	7
Neue Auktionsplattform „Smmove“:	
Bieten und mieten?	8
Die Niederlande zu Gast	8
Buchtipp: Plädoyer für die Behaglichkeit	8
Calvinstraße 21: Neue Runde im Mietminderungsstreit	9
Wohngeld: Reform mit Verspätung	9
Prepaid-Stromzähler: Karte rein, Licht an	10
Mietrechtstipp:	
Mieterhöhung zwischen zwei Mietspiegeln	10
Buchtipp: Verdichtung mit Qualität	10
Eigenbedarf: Spekulantentern Friedrichswerder	11
Urteilen Sie selbst: Kleines Örtchen – große Freiheit?	11
Großgörschen-/Katzlerstraße: Gedämpfte Hoffnung	12
Raumluftfeuchtigkeit:	
Messen ersetzt nicht das Lüften	12
Kavalierstraße 19: Das ganze Haus verklagt	13
Veranstaltungstipp: Feiertag eines Erfolgsprojekts	13

TITEL

Mietpreisbremse bei Wiedervermietung:	
Wo sie greift – und wo nicht	14

HINTERGRUND

Segregation: Armes Berlin, reiches Berlin	19
Bürgerbeteiligung beim Wohnungsneubau:	
Ausgebremst und abgeblockt	20
70 Jahre nach Kriegsende: Spuren einer dunklen Zeit	22
10 Fragen zur Beseitigung von Wohnungsmängeln:	
Worauf Mieter achten sollten	24
Genossenschaften: Idee auf Abwegen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



Lange angekündigt, noch länger verhandelt, aber längst nicht der Weisheit letzter Schluss:
Die **Mietpreisbremse** bei Wiedervermietung
Wo sie greift – und wo nicht



75 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkrieges ist ein Mieter-Magazin-Autor auf Spurensuche an und in Wohnhäusern gegangen. Er wurde fündig.

22 Spuren einer dunklen Zeit



Bei **Wohnungsmängeln** gilt:
Im Grundsatz: Vermietersache
10 Fragen zum Thema leuchten auch die Feinheiten aus.

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

Betr.: MieterMagazin 4/2015, Seite 4, Leserbrief: „Antisemitisches Klischee?“ (zu MieterMagazin 3/2015: Titelbild)

Im eigenen Kopf nachschauen

Dem Leserbriefschreiber, der den Verdacht des Antisemitismus hegt, hätten Sie antworten sollen: „Er möge doch als erstes in seinem Kopf nachschauen, wenn er abstehende Ohren und Hakennase sofort als jüdische Merkmale wahrnimmt.“

D.W. per E-Mail*

Denunziation im Gewebe

Warum P. Barth in das Titelbild des MieterMagazin 3/2015 Antisemitismus hineindenkt, bleibt sein Geheimnis. Der Versuch, den Mieterverein zu erpressen, in dem dieses „Verbrechen“ umgehend dem Zentralrat der Juden gemeldet wird, zeigt, wie tief die Krankheit der Denunziation schon wieder in das Gewebe des deutschen Volkes eingedrungen ist. Der umgehende folgende Bückling der Redaktion vor dieser Impertinenz ist traurig. Es hätte genügt, diesem schwachsinnigen

Angriff sachlich und freundlich zu widersprechen.

G.U. per E-Mail*

Unaufgeräumtes Unterbewusstsein

Das Titelbild Ihrer März-Ausgabe ist ein antisemitisches Klischee. Der Abzocker, seine Physiognomie und wie er die Maske abstreift und hinter dem brav gescheitelt-bieder-hübsch-harmlosen Deutschen (?) hervortritt, hätte, gewiss drastischer betextet, auch im „Stürmer“ seinen Platz gefunden. Sicherlich ist das nicht Ihre Absicht, und die Verwendung der Codes einfach nur passiert. Es ist naheliegend, dass im Unterbewussten von Deutschen jede Menge antisemitische Ressentiments und die entsprechenden Abbildungsmuster herumspuken. Aber es ist von Deutschen, zumal intellektuellen, auch zu erwarten, dass sie ihr Unterbewusstsein reflektiert und aufgeräumt haben. Leider kann man nicht umhinkommen, eine Absicht zu vermuten. In der Hoffnung, dass Antisemitismus nicht wieder passiert.

R. Hartauer per E-Mail

Solche Sühne-Aufforderung bewirkt das Gegenteil

Anstatt P. Barth und den Rest der Welt um Verzeihung zu bitten, hätte Ihre Antwort auf seinen absurden Kommentar anders lauten müssen: „Gegen Ihren Vorwurf, mit dem Titelbild sozusagen antisemitische ‚Stürmer‘-Propaganda zu betreiben, möchten wir uns in aller Form verwahren.“ Es gibt offenbar gewisse Leute, die schon an der Darstellung von Ohren, wenn sie nicht klein und niedlich aussehen, versteckten Antisemitismus wittern. Die unablässige Sühne-Aufforderung wird allmählich unerträglich und trägt wesentlich dazu bei, den leider latent wieder vorhandenen Antisemitismus noch zu schüren.

C. Minder per E-Mail

Inflationärer Gebrauch eines Begriffs

Als Jude bin ich empört über diesen Leserbrief. Der Vorwurf der

Bedienung typisch antisemitischer Klischees ist an den Haaren herbeigezogen! Der Begriff Antisemitismus wird seit Jahren inflationär missbraucht und soll Andersdenkende von vornherein mundtot machen und schlechtes Gewissen provozieren. Ich kann aus dem Cover nichts (Anti-)Jüdisches herauslesen beziehungsweise interpretieren.

H. May per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2015, Seite 22, Udo Hildenstab: „Armut – Die Lawine rollt“

Wer ist arm, wer ist reich?

Wenn die Armutsgefährdung bei einer Wohnfläche von 35,7 Quadratmetern liegt, sind in Berlin fast 60 Prozent der Wohnungen davon betroffen. Ich wohne mit meiner Frau in einer 2 1/2 Zimmerwohnung mit 70 Quadratmetern und wir haben, da wir beide arbeiten, circa 4000 Euro zur Verfügung. Ich habe von meinen Eltern und Großeltern gelernt: Wenn man einen Pfennig mehr hat, als man braucht, ist man reich. Den Leuten, die heute eine Eigentumswohnung oder ein Haus kaufen, gehört beim Kauf gerade der Schlüssel. Wenn der Staat den Menschen nicht erklären würde, dass sie auch ohne Geld und mit Raten reich seien, wäre es nicht zu ertragen. Wenn Flüchtlinge mit 40 Personen und Wachdienst in einer Schule leben und das dem Steuerzahler im Monat 150000 Euro kostet, sind diese Flüchtlinge reich.

D. Till per E-Mail

Der Beitrag, auf den MieterMagazin-Leser Till Bezug nimmt, besagt nicht, dass eine Armutsgefährdung unterhalb einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 35,7 Quadratmetern vorliegt, sondern die durchschnittliche Wohnfläche Armutsgefährdeter um sechs Quadratmeter unter dem Durchschnitt von 41,7 Quadratmetern liegt.

Die Redaktion

** 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: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Fotografen/Bildagenturen:** Jörg Carstensen/dpa, epr Erfurt, Julia Gandras, Thomas Lobewein, Sabine Münch, Kay Nietfeld/dpa, Susanne Nöllgen/GrafikBüro, Andrey Popov, Nils Richter, Jens Sethmann, Stadtwerke Jülich, Marc-Steffen Unger · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. · ISSN 0723-3418

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

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

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich.

Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins: Servicetelefon ☎ 030-226 260

Mieterberatung Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir bieten zusätzlich folgende Beratungen an:

- freitags von 15 bis 17 Uhr (mit und ohne Terminvereinbarung),
- auch für Gewerbemietler mit Terminvereinbarung

Geschäftsstelle,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin,
U Spichernstraße (U3 und U9)

Rechtsberatung:
Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr,
Fr 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr



Der Berliner Mieterverein unterstützt den Berliner Mietenvolksentscheid.

Beteiligen auch Sie sich!

Die Unterschriftenliste finden Sie auf der letzten Seite.

Weitere Informationen unter www.mietenvolksentscheid.de, den Gesetzentwurf finden Sie auch unter www.berliner-mieterverein.de

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

unter www.berliner-mieterverein.de

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 18. Mai 2015 und Montag, 15. Juni 2015.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Melanie Piorecki.

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.

REICHENBERGER STRASSE 5

Was passiert als nächstes?

Die Mieter der Reichenberger Straße 5 in Kreuzberg zittern um ihr Zuhause. Innerhalb weniger Tage machte ein neuer Eigentümer das Haus zur Baustelle, obwohl weder eine Baugenehmigung vorliegt noch ordnungsgemäße Modernisierungsankündigungen verschickt worden waren.

In dem 50er-Jahre-Bau überschlagen sich seit einigen Wochen die Ereignisse. Nachdem der alte Eigentümer die Mieter vom Verkauf des Hauses zum 1. März informiert hatte, klingelte der neue nur wenige Tage später ohne Ankündigung an den Wohnungstüren. Zusammen mit einem Herrn, der als Verwalter vorgestellt wurde, eröffnete er den verblüfften Mietern seine Pläne: Komplettsanierung, Aufstockung des Daches und Neubau eines dreistöckigen Mehrfamilienhauses sowie einer Tiefgarage im Blockinnenbereich hinter dem Haus.

Schon einen Tag später tauchten Bauarbeiter auf, die den Fahrstuhl stilllegten, die Türen zu Keller und Dachboden entfernten und die Treppenhäuserfenster herausrissen. Die Haustür wurde durch eine nicht abschließbare Bautür ersetzt. Als am 5. März dann auch noch Bäume und Sträucher hinter dem Haus abgehackt wurden, alarmierten Anwohner das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt. Das stoppte die Arbeiten, denn eine Fällgenehmigung war weder beantragt noch erteilt worden. Auch für den geplanten Neubau, die Tiefgarage sowie die Dachaufstockung war bis dahin – Anfang April – nach Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg keine baurechtliche Genehmigung beantragt worden. Wegen bauordnungsrechtlicher Verstöße erließ die Bauaufsicht gegen den Eigentümer eine Anordnung. Ein Teil der Mängel wurde beseitigt. Was der Eigentümer mit diesem rabiatischen Vorgehen bezweckt, bleibt

Foto: privat



Keine Ankündigung: „Modernisierung“ in der Reichenberger Straße 5

unklar. Eine Stellungnahme lehnte er gegenüber dem MieterMagazin ab. Die Reaktion auf die Mängelliste der Mieter lässt indes wenig Gutes erwarten. Wenn man die „üblichen Unannehmlichkeiten“ bei Baumaßnahmen sowie die zu erwartenden Mietsteigerungen nicht hinnehmen wolle, könne man über eine „Umzugskostenbeihilfe“ verhandeln, heißt es in einem Schreiben von der Eigentümerseite. Inzwischen haben drei Mietparteien eine Kündigung bekommen. „Wir haben große Angst, was als nächstes passieren wird“, sagt ein Mieter.
mm

REFORM DER NEUBAUFÖRDERUNG

Mehr Sozialwohnungen, höhere Sozialmieten

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel weist dem Sozialen Wohnungsbau eine neue Richtung

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) möchte mehr Sozialwohnungen als bisher bauen. Dazu plant er Änderungen in der Neubauförderung. Die Mieten in den neugebauten Sozialwohnungen sollen sich künftig am Einkommen der Mieter orientieren. Das heißt: Sie werden teilweise teurer.

„Neubau ist das schärfste Schwert gegen steigende Mieten“, meint Geisel. Mit dem aktuellen 64-Millionen-Euro-Förderprogramm können nur 1000 neue Sozialwohnungen im Jahr gebaut werden. Angesichts eines jährlichen Bevölkerungszuwachses von 45000 Menschen ist das zu wenig. Andreas Geisel möchte ab 2016 die Förderung auf 2000 bis 3000 Wohnungen ausdehnen. Damit das Budget für mehr Wohnungen ausreicht, sollen die Mieten weniger stark subventioniert werden. Je nach Einkommen des Mieters soll die Nettokaltmiete zwischen 6,20 und 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Alle fünf Jahre ist eine Überprüfung der Mietereinkünfte und eine entsprechende Mietanpassung geplant. Bei der jetzigen Förderung liegen die Mieten vom WBS-Inhabern – unabhängig vom Einkommen – zwischen

6 und 7,50 Euro pro Quadratmeter, im Durchschnitt bei 6,50 Euro. Alle zwei Jahre dürfen die Mieten um 20 Cent pro Quadratmeter angehoben werden. Der BMV kritisiert die neue Förderung: „Wenn man die oberen Mieten erhöht, müsste man auch die unteren senken“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Er fordert, dass die neuen Wohnungen ab 5,50 Euro vermietet werden. Andreas Geisel verspricht sich von der Neuregelung mehr Gerechtigkeit: Wer wenig Geld hat, zahlt weniger als jemand, dessen Einkommen an der oberen Grenze für den Wohnberechtigungsschein liegt. Darin liegt allerdings die Gefahr, dass Geringverdiener noch geringere Chancen auf eine geförderte Neubauwohnung haben, denn Vermieter bevorzugen üblicherweise Mieter mit höherem Einkommen. Jens Sethmann



Foto: Jörg Carstensen/dpa

Vorreiterrolle verfehlt

Die Bewohner der Bornholmer Straße 50/Jülicher Straße 30 glaubten, das große Los gezogen zu haben, als ihr Haus vor drei Jahren an die „Stiftung Edith Maryon“ verschenkt wurde. Die gemeinnützige Schweizer Stiftung „zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten“ hat einen guten Ruf. Inzwischen wurden fünf der 14 Bewohner verklagt, weil sie die Verdoppelung ihrer Mieten nach Modernisierung nicht hinnehmen wollen.

Die Alt-Eigentümerin des Weddinger Eckhauses hatte keine Erben und verfügte daher testamentarisch eine Schenkung an die Stiftung. Mit deren Modernisierungsankündigung kam dann der Schock: Die derzeit sehr günstigen Mieten sollen auf 6 bis 8 Euro pro Quadratmeter nettokalt steigen. Ulrich Kriese von der Stiftung Edith Maryon verweist auf den

„Riesen-Instandhaltungsrückstau“. Lange Zeit war am Haus gar nichts gemacht worden, viele Wohnungen haben noch Ofenheizungen.

„Man sollte überlegen, was wirklich nötig ist“, meint dagegen Wilhelm Ebentreich von der Mieterschaft. Grundrissveränderungen wie die Vergrößerung des Bades auf Kosten der Küche lehnt ein Teil der Mieter ab. Ein weiterer Kritikpunkt: Eine Erdgeschosswohnung soll zum Fahrradraum zweckentfremdet werden. „Wir fühlen uns nicht fair behandelt“, meint eine Mieterin. Zwar habe es etliche Gespräche gegeben, aber stets sei es nur darum gegangen, sie zur Unterschrift zu bewegen. Mittlerweile rudert die Stiftung zurück. „Wir bieten allen Altmietern an, dass sie nicht mehr als 6,50 Euro zahlen müssen“, so Kriese in einer Stellungnahme gegenüber dem MieterMagazin. Für bedürftige Mieter soll



Foto: Nils Richter

Gemeinnützige Stiftung auf rätselhaftem Kurs:
Bornholmer, Ecke Jülicher Straße

die Miete sogar bis auf 4,50 Euro heruntersubventioniert werden. Das gelte auch für neu einziehende Mieter, ein Viertel der Wohnungen könne bei Nachweis entsprechender Einkommensverhältnisse zu diesem Preis angeboten werden.

Warum man dieses Angebot bis heute keinem Mieter schriftlich unterbreitet hat, sondern weiter vor Gericht über ganz andere Miethöhen streitet, bleibt rätselhaft. Durch den Rechtsweg verzögert sich die Modernisierung – das kostet Geld und nagt am Ruf der Stiftung, zumal eine Website der Mieter mächtig für Stimmung sorgt. „4,50 Euro wäre ein gutes Angebot, aber die Konditionen sind völlig unklar“, kritisiert Ebentreich. Man handhabe das individuell, erklärt Ulrich Kriese.

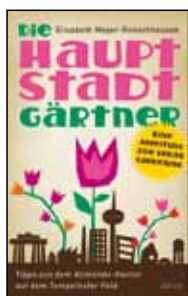
Bleibt die Frage, warum eine dem Sozialwohl verpflichtete Stiftung sich nicht klarer positioniert. „Die Stiftung hätte eine Vorreiterrolle einnehmen können – mit günstigen Mieten für alle“, meint Wilhelm Ebentreich.

Kriese macht zudem keinen Hehl daraus, dass das Haus Erträge abwerfen soll für andere soziale Projekte der Stiftung. Das sei der erklärte Wille der Erblasserin gewesen. „Wir entziehen Grund und Boden der Spekulation und ermöglichen dadurch langfristig günstige Mieten“, betont Kriese. Ein Verkauf des Grundstücks oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist auf Dauer ausgeschlossen. Fest steht: Ohne den Widerstand der Mieter wäre alles ganz anders ausgefallen.

Birgit Leiß

■ Website der Hausgemeinschaft:
www.stiftung-edithmaryon-klagt.de

BUCHTIPP Kleine Landwirtschaft



Elisabeth Meyer-Renschhausen: *Die Hauptstadtgärtner – Eine Anleitung zum Urban Gardening*. Berlin 2015. 12,95 Euro

Urban Gardening liegt im Trend der Zeit. Immer mehr Menschen gärtnern in den Metropolen der Welt. Die ersten Community Gardens entstanden in den 1970er-Jahren in den USA. Heute gibt es in New York rund 800 solcher Gärten. In Deutschland eröffnete der erste Gemeinschaftsgarten 1996 in Göttingen, inzwischen ist Berlin mit rund 100 Gärten die deutsche Hauptstadt des Urban Gardening. Allein auf dem Tempelhofer Feld pflegen 500 Gärtner rund 300 Hochbeete. Elisabeth Meyer-Renschhausen gehört zu den Initiatoren dieser Bewegung. Die Soziologin hat in Berlin die Arbeitsgruppe Kleinstlandwirtschaft gegründet und lehrt an der Freien Universität zum Thema.

In ihrem Buch gibt sie in kompakter Form praktische Tipps für das Anlegen von Hochbeeten, das richtige Kompostieren, die Auswahl des Saatguts und so weiter. Dicke Bohnen, Spinat, Topinambur, Tomaten, Zucchini und andere Nutzpflanzen können die Stadt grüner machen und den Speiseplan bereichern. Aber auch Blumen, Kräuter, Gewürzpflanzen, Sträucher und Heckenpflanzen sind für Gemeinschaftsgärten auf öffentlichen Freiflächen geeignet. Schade nur, dass diese Initiativen zu meist nur über eine zeitweilige und jederzeit kündbare Besitzabtretung ihrer beackerten Areale verfügen. *rb*

NEUE AUKTIONSPLATTFORM „SMMOVE“

Bieten und mieten?

Es ist schon ein dreistes Geschäftsmodell, mit dem die neue Online-Plattform „Smmove“ die Wohnungssuche revolutionieren will: Die Mietwohnungen werden nicht zum Festpreis angeboten, sondern versteigert. Was als „transparente Preisfindung“ beworben wird, treibt logischerweise die Mieten nach oben. Da nutzt es auch wenig, dass die Provision vom Vermieter zu zahlen ist.

Und so funktioniert es: Vermieter stellen ihr Angebot zu einem Startpreis auf der Plattform ein. Mitbieten darf als Mieter, wer sich vorher einer umfangreichen Bonitätsprüfung unterzogen hat und zudem die Wunschkriterien des Vermieters erfüllt. „Matching-Prozess“ nennt man das bei Smmove. Die Bonität wird mit den drei Ampelfarben Rot, Grün und Gelb bewertet. Zudem soll sich der Interessent mit einem persönlichen Profil präsentieren, inklusive Hobbies. Vermieter können festlegen, welches Mindesteinkommen

der Mieter haben sollte, ob Haustiere erlaubt sind und so weiter. „Wohnungssuchende ersparen sich so unzählige Bewerbungen und Massenbesichtigungen, bei denen sie ohnehin keine Chancen haben“, meint Firmengründer und Geschäftsführer Alexander Kanellopoulos. Die Auktion läuft zwei Wochen, anschließend kann der Anbieter unter den „Top Five“ der Bewerber wählen. Es bekommt also nicht automatisch der Höchstbietende den Zuschlag. Der Vermieter kann die Bewerber dann in einem Video-Chat kennenlernen. Auch der Mietvertrag wird online geschlossen. Immerhin: Wohnungsbesichtigungen sind möglich, die Termine dazu können online gebucht werden. „Diese komplette Digitalisierung des Vermietungsprozesses ist innovativ und unterscheidet uns von anderen Immobilienportalen“, so Kanellopoulos.

Der Berliner Mieterverein ist skeptisch. Zum einen müssen Wohnungssuchende umfangreiche persönliche



Illustration: Julia Gandras

Daten preisgeben – noch bevor sie sich für eine bestimmte Wohnung bewerben. Vor allem hinterläuft das Modell die demnächst geltende Mietpreisbremse. Kanellopoulos weist den Vorwurf zurück, die Mietpreisbremse würde ausgehebelt: „Es liegt in der Verantwortung der Anbieter, etwa vorhandene Preisbindungen zu berücksichtigen.“

Zwei Wochen nach dem bundesweiten Start der Online-Versteigerung sind in Berlin gerade mal 34 Wohnungen im Angebot – überwiegend in Randlagen wie Reinickendorf und Lichtenrade. Zu den Smmove-Kunden gehört unter anderem das Wohnungsunternehmen Deutsche Annington.

Birgit Leiß

Der Schlüssel für den Meistbietenden?

Die Niederlande zu Gast



Foto: Wibke Werner

Laurens Ivens, Vize-Bürgermeister von Amsterdam, war mit einer Delegation Amsterdamer Akteure der Mieten- und Wohnungspolitik, darunter auch Vertreter des Amsterdamer Mietervereins „Huudersvereniging“, zu Gast in Berlin. Auf einem Kiezspaziergang durch Moabit zeigten Reiner Wild und Wibke Werner von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie Susanne Torka, Stadtteilaktivistin von „Wem gehört Moabit“, die unterschiedlichen Seiten eines Quartiers, das unter immer größerem Aufwertungsdruck steht.

mm

BUCHTIPP
Plädoyer für die Behaglichkeit

Wärme, Sicherheit und Geborgenheit beeinflussen entscheidend die Gemütlichkeit einer Wohnung. Ebenso wichtig für den Mikrokosmos Heim ist ein harmonisch abgestimmtes Ambiente. Die Einrichtungsexpertin Caroline Clifton-Mogg gibt mit Stilgefühl und Fantasie praktische Tipps, wie Wohnträume ohne große Kosten verwirklicht werden können. Ihr Credo: Eine Wohnung, die mit Ruhe und Sorgfalt gestaltet wird, gibt auch etwas zurück: Gemütlichkeit, Behaglichkeit und Wärme. Der Autorin geht es um ein Zuhause, das einladend wirkt, in dem es sich angenehm und praktisch leben lässt und das individuell und geschmackvoll gestaltet ist. Behaglichkeit kann sich jeder selbst schaffen. Dabei hilft auch die Rückbesinnung auf Werte unserer Vorfahren: ein Wäscheschrank mit sauber zusammengefalteten Bettbezügen und Laken, eine gut bestückte Speisekammer. Aber auch wer das für sich als zu spießig empfindet, findet in dem reich bebilderten Buch mit Sicherheit Anregungen. Die hohe Kunst, aus dem Vorhandenen das Beste zu machen, kommt gerade wieder in Mode.

rb



Caroline Clifton-Mogg: *Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Die Kunst, sich gemütlich einzurichten.* Stuttgart 2013, 22 Euro

Neue Runde im Mietminderungsstreit

Die lange Auseinandersetzung um die Mietminderung in der Calvinstraße 21 dreht sich im Kreis. Nach einer schallenden Ohrfeige für den Eigentümer durch den Verfassungsgerichtshof billigte das Landgericht Berlin den Mietern nur eine sehr geringe Mietminderung zu.

Drei Jahre lang hielten sechs Mietparteien in der Calvinstraße 21 in Moabit Baulärm, Dreck und andere Unannehmlichkeiten aus und minderten deshalb ihre Mietzahlungen. Bei den einzelnen Mietparteien summierte sich die Minderung auf 2000 bis 3000 Euro. Das Landgericht Berlin urteilte nun, dass die Mieten nur um Beträge zwischen 300 und 500 Euro reduziert werden durften. Für die Mieter ist das enttäuschend.

Die 63. Kammer des Landgerichts war vom Verfassungsgerichtshof zu einer Neuverhandlung verdonnert worden, weil eine rechtliche Würdigung der Vorhersehbarkeit der Mängel unzureichend erfolgte. Die damalige fragwürdige Begründung: Im innerstädtischen Bereich müsse man immer mit Bauarbeiten rechnen. Trotz der deutlichen Zurechtweisung durch den Verfassungsgerichtshof rückte die Landgerichtskammer jetzt nur minimal von ihrer Position ab.

Für Mieteranwalt Christoph Müller enthält das Urteil ein weiteres Ärgernis: „Das Landgericht hat die Revision wieder nicht zugelassen.“ Dadurch kann die umstrittene Rechtsprechung nicht grundsätzlich vor dem Bundesgerichtshof geklärt wer-



Foto: Sabine Münch

Im Mahlwerk der Instanzen: Calvinstraße 21

den. Um eine angemessene Mietminderung durchzusetzen, bleibt den Mietern nur, noch einmal vor den Verfassungsgerichtshof zu ziehen.

Jens Sethmann

WOHNGELD

Reform mit Verspätung

Die Bundesregierung hat eine Reform des Wohngeldes beschlossen. Die Mietzuschüsse sollen erhöht, der Kreis der Berechtigten erweitert werden. Allerdings bleibt der Gesetzentwurf hinter den Erwartungen zurück.

**Kleine Reform
contra Schwarze
Null: Bauministerin
Hendricks, Geld-
hüter Schäuble**

Vor einem Jahr hatte Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) eine Wohngelderhöhung für den 1. April 2015 angekündigt, doch führten offenbar Vorbehalte von

Finanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) zur Verzögerung. Nun hat das Bundeskabinett und damit auch der Finanzminister die Reform zum 1. Januar 2016 beschlossen. „Mit der Wohngeldreform sorgen wir dafür, dass mehr Menschen Wohngeld bekommen können und dass es für die berechtigten Haushalte mehr Wohngeld gibt“, verspricht Barbara Hendricks. Dazu werden die Tabellenwerte und die Miethöchstbeträge angehoben. Die Zahl der Wohngeldempfänger erhöht sich dadurch von 780 000 auf rund 870 000. Ein Zweipersonenhaushalt erhält durchschnittlich statt 112 Euro künftig einen Zuschuss von 186 Euro im Monat.

Das Wohngeld ist zuletzt im Jahre 2009 angehoben worden. Für die Opposition im Bundestag ist die Wohngelderhöhung deshalb längst überfällig. Mit dem jetzigen Entwurf dürften die Bedenken vom Berliner Mieterverein (BMV) und der Bundestagsopposition ausgeräumt sein,

dass das Wohngeld-Budget für 2016 niedriger sei als in den Jahren 2009 bis 2011.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt die Wohngelderhöhung, fordert aber Nachbesserungen. „Wir plädieren dafür, dass beim Wohngeld wieder eine Heizkosten- beziehungsweise Energiekostenkomponente eingeführt wird“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Außerdem sollten die Wohngeldleistungen künftig nicht nur alle vier Jahre überprüft, sondern dann auch tatsächlich angepasst werden. „Wichtig ist, dass Haushalte, die bisher Grund-sicherung erhalten haben und künftig Wohngeld bekommen, keine finanziellen Nachteile erleiden dürfen“, fordert Siebenkotten. Wenn diese rund 90 000 Haushalte zum Beispiel Rundfunkbeiträge selbst zahlen müssten oder keinen Anspruch mehr auf Sozialtickets hätten, könnte das Wohngeld für sie ein Rückschritt sein.

Jens Sethmann



Foto: Kay Nietfeld/dpa

PREPAID-STROMZÄHLER

Karte rein, Licht an



Foto: Stadtwerke Jülich

Reine Geldsache:
moderner
Prepaid-Zähler

Mehr als 345 000 bundesdeutschen Haushalten wurde 2013 der Strom abgedreht. Eine drastische Maßnahme, denn ohne Licht, Kühlschrank und womöglich auch ohne Warmwasser und Kochmöglichkeit ist menschenwürdiges Wohnen undenkbar. Bringen Vorauskasse-Stromzähler die Lösung?

Es funktioniert so einfach wie die Prepaid-Karte fürs Handy: Man erwirbt bei einem Energieversorger seiner Wahl ein bestimmtes Guthaben, legt die aufgeladene Karte zu Hause auf einen speziellen Zähler – und schon läuft der Strom wieder. Die Stadtwerke Jülich haben bereits vor einem Jahr moderne Prepaid-Stromzähler eingeführt. Die Instal-

lation ist für den Kunden kostenlos. Die Zähler sind so eingestellt, dass die Stromversorgung an Wochenenden oder Feiertagen nicht unterbrochen wird. Zudem kann der Kunde immer sehen, wieviel vom Guthaben bereits verbraucht ist.

Nach dem Willen der Bundesregierung sollen intelligente Stromzähler mit Prepaid-Funktion bald flächendeckend eingeführt werden. Noch im Jahr 2015 sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen auf den Weg gebracht werden, heißt es aus dem Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz.

Viele Schuldnerberater und Verbraucherschützer begrüßen das Unterfangen. „Es kommt aber auf die Modalitäten an“, meint Aribert Peters

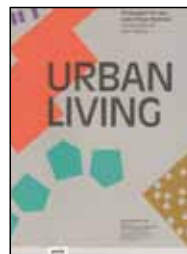
vom Bund der Energieverbraucher. Als Negativbeispiel gilt England. Dort müssen die Kunden nicht nur den Zählereinbau selber zahlen, sondern den Strom auch zu einem um 20 Prozent höheren Tarif beziehen. „Die technische Umrüstung sollte auf jeden Fall kostenlos sein – schließlich spart der Versorger auch Inkassokosten“, so Peters.

Die Partei Die Linke fordert, Stromsperren aufgrund von Zahlungsverzug ganz zu verbieten. Die Versorgung mit Strom sei ein soziales Recht. Zumindest für eine winterliche Schonfrist setzte sich unlängst ein CSU-Stadtrat in München ein. In Frankreich wird das bereits so gehandhabt – übrigens auch für säumige Mietzahler. *Birgit Leiß*

MIETRECHTSTIPP

Mieterhöhung zwischen zwei Mietspiegeln

Zur Begründung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB verweisen Vermieter in der Regel auf den Berliner Mietspiegel, und auch Mieter prüfen eine Mieterhöhung anhand des Mietspiegels. Problematisch erweist sich eine solche Prüfung immer dann, wenn noch innerhalb der Zustimmungs- oder Klagefrist (§ 558 b BGB) ein neuer Mietspiegel veröffentlicht wird. Die Zustimmungsfrist für den Mieter währt bis zum Ablauf des auf den Zugang der Mieterhöhung folgenden zweiten Monats. Erfolgt keine Zustimmung, so hat der Vermieter weitere drei Monate Zeit, um eine Zustimmungsklage zu erheben. So kann es beispielsweise dazu kommen, dass der Vermieter seine Mieterhöhung im April 2015 mit dem dann noch aktuellen Mietspiegel 2013 begründet. Wenn aber im Juni die Zustimmungsfrist endet und zwischenzeitlich im Mai der neue Mietspiegel 2015 erscheint, ist der Prüfung der neue Mietspiegel zugrunde zu legen und nicht mehr der veraltete Mietspiegel 2013. Wer also seit Anfang des Jahres 2015 eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erhalten hat, die nach dem Mietspiegel 2013 nicht oder nicht vollständig begründet war, sollte nach Erscheinen des Mietspiegels 2015 dringend noch einmal rechtlichen Rat einholen, damit anhand des neuen Mietspiegels überprüft werden kann, ob die ursprüngliche Vorgehensweise korrigiert werden muss. *mr*



Kristien Ring
AA Projects
(Hrsg.): *Urban Living – Strategien für das zukünftige Wohnen*. Berlin 2015. 32 Euro
Ausstellung „Urban Living“, Deutsches Architektur Zentrum (DAZ), Köpenicker Straße 48/49, 10179 Berlin, 21. Mai bis 4. Juli 2015

BUCHTIPP

Verdichtung mit Qualität

An dem internationalen Workshop „Urban Living“, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt initiierte, nahmen rund 200 internationale Architekturbüros teil. 31 ausgewählte Büros reichten Entwurfsvorschläge für acht Grundstücke in der Stadt ein. Gefragt waren zukunftsorientierte Wohnbauten, die städtebauliche Strukturen stärken, durch Nachverdichtung neue Chancen eröffnen, Monostrukturen aufbrechen und Freiräume aufwerten. Die Projekte, die in diesem Buch und in einer Ausstellung vorgestellt werden, zeigen, dass bezahlbarer Wohnraum und hohe bauliche Qualität durchaus vereinbar sind. Zum Beispiel die Siedlung am Mühlenberg in Schöneberg: Hier soll auf 7800 Quadratmetern Fläche durch Aufstockung, Anbau und Neubau nachverdichtet und mit gemeinschaftlich genutzten Flächen und gemeinsamer sozialer Infrastruktur aufgewertet werden. Das Wohnungsunternehmen „Stadt und Land“ will in der Briesestraße im Neuköllner Rollbergkiez neue Wohnungen in einem Parkhaus und einen Quartiersplatz schaffen. In der Langhansstraße in Weißensee plant die „Gesobau“ auf einem Eckgrundstück die Schließung eines Blockrandes. Diese und zahlreiche weitere Beispiele zeigen, dass Wohnungsneubau in der Stadt durchaus eine sinnvolle Ergänzung und Bereicherung vorhandener Strukturen sein kann. Ein Buch und eine Ausstellung nicht nur für Architekten und Bauherren, sondern auch für Bürger, die nicht nur „Betroffene“ sein wollen. *rb*

Spekulanten entern Friedrichswerder

Sie waren das Vorzeigebild in Mitte: Die Townhouses am Friedrichswerder sollten den Kiez beleben und Familien Wohnung und Arbeitsräume zugleich bieten. Um Spekulationen vorzubeugen, dürfen die Häuser zehn Jahre lang nicht verkauft werden. Doch obwohl die Frist erst 2017 endet, wechselten schon etliche der Häuser die Besitzer. Sie sind längst Spekulationsobjekte geworden, vermutet der Mieter Aragon Schraga. Und wehrt sich gegen die Eigenbedarfsklage seines neuen Vermieters.

Eine kinderfreundliche Umgebung, eine gute Geschäftsadresse und ein neues dauerhaftes Zuhause hatten die Schragas gesucht, als sie mit ihrem kleinen Sohn 2006 einen Umzug von Mainz nach Berlin planten. In einem der Townhouses am Friedrichswerder in Mitte glaubten sie, ihre Traumwohnung gefunden zu haben. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte hier in bester Lage gemeinsam mit dem Berliner Liegenschaftsfonds und der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK)

Grundstücke zu günstigen Preisen verkauft, um Familien anzusiedeln. „Wohnen und Arbeiten im selben Haus“ hieß das Konzept, das zum ehrgeizigen Planwerk Innere Stadt gehörte. Um Immobilienspekulationen vorzubeugen, waren in die Kaufverträge zahlreiche Auflagen eingearbeitet. Die scheinbar wichtigste: eine Verkaufsklausel. Die attraktiven Townhouses sollten nicht vor Ablauf von zehn Jahren veräußert werden dürfen.

Für den Markenentwickler Aragon Schraga und seine Frau, eine Architektin, war dies eine wichtige Garantie: Sie mieteten eine Wohnung im Haus Caroline-von-Humboldt-Weg 22, und Aragon Schraga richtete sich hier auch sein Büro ein. Schließlich hatte ihm der Vermieter auch ein Vorkaufsrecht zugesichert, sollte er jemals an Verkauf denken.

Umso entsetzter war die Familie, als im Juni 2013 überraschend ein neuer Vermieter vor der Tür stand. Der kündigte den Schragas und einem zweiten Mieter im Haus sofort wegen Eigenbedarfs mit der Begründung, er wolle aus München nach Berlin ziehen und am Caroline-von-Humboldt-Weg seine Stadtwohnung einrichten. Gleichzeitig baute sich der Immobilienunternehmer gerade an der Havel in Kladow einen attraktiven Wohnsitz aus.

Aragon Schraga vermutet ganz andere Gründe hinter der Entmietung: „Hier wechseln gerade etliche Häuser den Besitzer – für ein Vielfaches der ursprünglichen Kauf- und Bausumme.“ Und der Wert der Townhouses steigt weiter.

„Aber die Zehnjahresfrist, die gesetzt wurde, ist noch längst nicht um“, so Schraga. „Wie kann ich aus einem Haus vertrieben werden, das überhaupt erst ab 2017 verkauft werden darf?!“ Von Senat und Liegenschaftsfonds hat er darauf keine Antwort erhalten. Nun will er die Sache juristisch ausfechten. Einfach so weichen, um Spekulant Platz zu machen, kommt für ihn nicht in Frage. *Rosemarie Mieder*



Foto: Nils Richter

Mieter Schraga wird von einem neuen Eigentümer vertrieben, den es gar nicht geben dürfte

URTEILEN SIE SELBST

Kleines Örtchen – große Freiheit?



In guter Erinnerung ist manchen von uns noch die mit Leidenschaft geführte Auseinandersetzung der Geschlechter um die Frage, ob der Mann in stehender oder sitzender Körperhaltung das kleine Toiletten-Geschäft tätigen solle. Soweit die Örtlichkeit eine sitzende Verrichtung zulässt, ging die weibliche Mehrheitsmeinung dahin, dass dem auch in solcher Haltung nachzukommen sei. Männer, so hieß es, verursachen ansonsten durch zielunsichere entsprechende Betätigung aus mehr oder weniger großer Höhe eine Verunreinigung des Klosett-Umfeldes, deren Beseitigung geschlechterrollenspezifisch wiederum häufig den Frauen obliege. Die Begründung war plausibel, wenn auch mancher mutmaßte, dass das Hygiene-Argument nur vorgeschoben war, um dem Manne ein weiteres seiner abnehmenden Sonderstellungsmerkmale abzutrotzen. Einen begründeten Nutzen der aufrechten Harnlassung vermochte andererseits bei aller Suche niemand erkennen, kein ins Feld geführter Anthropologe („... sehe keinen entwicklungsgeschichtlichen Vorteil“), auch kein Urologe („... rate, besonders bei Prostata-Problemen, eher zum gemütlichen Sitzen“). So erlahmte die Debatte erkennbar. Für neuen Diskussionsstoff sorgte nun ein Vermieter, der seinen Mieter für die Folgen des aufrechten Toilettengangs in Haftung nehmen wollte. Der Marmorboden der Toilette habe durch Urinspritzer des „notorischen Stehpinklers“ gelitten, weshalb er dem Ausziehenden die Rückzahlung seiner Kautions verweigerte. Der Mieter zog vor Gericht. Wie hätten Sie entschieden?

Richter Stefan Hank vom Amtsgericht Düsseldorf fand den gutachterlich begründeten Vortrag des Vermieters nachvollziehbar und glaubhaft, gleichwohl wies er den Anspruch auf einen Schadenersatz zurück. Hank: „Trotz der in diesem Zusammenhang zunehmenden Domestizierung des Mannes ist das Urinieren im Stehen durchaus noch weit verbreitet. Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch noch ausübt, muss zwar regelmäßig mit bisweilen erheblichen Auseinandersetzungen mit insbesondere weiblichen Mitbewohnern, nicht aber mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.“ Ergo: Das Pinkeln im Stehen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

(Amtsgericht Düsseldorf – 42 C 10583/14)

Udo Hildenstab

GROSSGÖRSCHEN-/KATZLERSTRASSE

Gedämpfte Hoffnung

Noch einmal können die Mieter des Hauses Großgörschen-, Ecke Katzlerstraße Hoffnung schöpfen. Erstmalig hat ein Bezirk nun von seinem Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten Gebrauch gemacht. Bezahlen will man allerdings nur den selbst ermittelten Verkehrswert.

Die Schöneberger Immobilie ereilt ein undankbares Schicksal. Waren es doch die Mieter gerade dieses Hauses, die die Diskussion um die in der Vergangenheit ausschließlich gewinnorientierten Grundstücksverkäufe der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Gang gebracht hatten. Derzeit führt der Berliner Senat Übernahmeverhandlungen. Doch das Schöneberger Objekt ist nicht dabei. Den Zuschlag für das Gebäude in der Großgörschenstraße erhielt ein privater Investor. Dessen Kaufangebot lag mit 7,8 Millionen Euro deutlich über der Offerte des Senats von 6,3 Millionen Euro (das MieterMagazin berichtete in seiner

Ausgabe 3/2015, Seite 9: „Die Aktivisten sind die Gekniffenen“). Da das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets Bautzener Straße liegt, unterliegt es hinsichtlich Modernisierung und Verkaufsmöglichkeiten besonderen Schutzbedingungen, die die Verdrängung der ansässigen Mieter verhindern sollen. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg versuchte zunächst, eine sogenannte Abwendungsvereinbarung auszuhandeln. Vereinbarungen dieser Art verpflichten den Käufer auf eine moderate Modernisierung mit weiterhin tragbaren Mieten, auf einen Verzicht von Umwandlung und Nutzungsänderungen sowie auf weitere Vorgaben, die im Interesse des Milieuschutzes liegen und über das hinausgehen, was dem Eigentümer im Rahmen der Erhaltungssatzung ohnehin abgefordert werden kann. Im Gegenzug hätte das Bezirksamt auf ein Vorkaufsrecht verzichtet, das ihm – ebenfalls im Rahmen des Milieuschutzes – grundsätzlich zusteht.

Foto: Sabine Münch



Schöneberg setzt auf sein Vorkaufsrecht

Aber der Käufer lehnte ab. Also blieb der Tempelhof-Schöneberger Stadträtin jetzt nur, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Das kann der Bezirk auch zugunsten eines Dritten wahrnehmen. Als solcher stünde das kommunale Wohnungsunternehmen Gewobag zur Verfügung. Allerdings ist man nicht bereit, 7,8 Millionen Euro zu bezahlen. Das Vermessungsamt der Bezirksverwaltung hat den Wert der Immobilie auf 6,32 Millionen Euro taxiert, ein höherer Preis sei mit den Zielen des Milieuschutzes nicht vereinbar.

Ob der Käufer gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgeht, ist offen. Bei den Mietern herrscht gedämpfte Hoffnung.

Udo Hildenstab

RAUMLUFTFEUCHTIGKEIT

Messen ersetzt nicht das Lüften

Die Luft von Wohnräumen muss ein Mindestmaß an Feuchtigkeit aufweisen, damit die Atemwege der Bewohner nicht austrocknen. Zu viel Feuchtigkeit wiederum kann die Bildung von Schimmel an Wänden begünstigen. Optimal sind 50 Prozent relative Luftfeuchtigkeit und 20 Grad Celsius Raumtemperatur.

Vier Personen geben im Laufe eines Tages rund zehn Liter Wasserdampf an die Raumluft ab. Auch bauliche Mängel, Haustiere und Pflanzen, das Trocknen der Wäsche, Baden, Duschen und Kochen erhöhen die relative Luftfeuchtigkeit. Ei-

nige Schimmelpilzarten vermehren sich bereits ab 70 Prozent Luftfeuchte, mehr als 80 Prozent über einen längeren Zeitraum führen unvermeidlich zur Schimmelbildung. Beschlagen Fensterscheiben und Spiegel, fühlen sich Textilien klamm an oder riecht es modrig im Raum, ist die Luft zu feucht. Regelmäßige Stoßlüftung kann abhelfen.

Wer genau wissen will, ob er richtig lüftet, kann mit einem Messgerät oder Hygrometer die Luftfeuchtigkeit im Raum messen. Der angezeigte Wert ist das Verhältnis des momentanen Wasserdampfgehalts zum Maximum von 100 Prozent. Im Schnitt erzielen elektronische Geräte eine höhere Messgenauigkeit als mechanische. Letztere sollten alle

vier bis sechs Monate entsprechend der beiliegenden Anleitung kalibriert werden. Die Stiftung Warentest warnt: „Viele Geräte sind schlecht eingestellt und zeigen falsche Werte an.“ Trotzdem stellt sie in ihrem letzten Hygrometer-Test fest: „Sie gehören eigentlich in jede Wohnung – spätestens dann, wenn der Verdacht auf Feuchtigkeit besteht.“

Ist eine Wohnung von Schimmel befallen, können Messprotokolle von mehreren Stellen und über einen längeren Zeitraum als Nachweis für das Vorliegen eines Wohnungsmangels dienen. Trotzdem: Das Messen ersetzt nicht das Lüften und die Suche nach den Ursachen hoher Luftfeuchtigkeit in der Wohnung.

Rainer Bratfisch



Mehr als 60 Prozent Luftfeuchte sind zu viel

Foto: Nils Richter

Das ganze Haus verklagt

Die Sanierung der Kavalierstraße 19/19a in Pankow wurde von der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau überraschend verschoben. Grund sei, so das Unternehmen, die ablehnende Haltung der Mieter. Diese wehren sich gegen eine Verschandelung des Gründerzeitbaus durch Dämmplatten und PVC-Fenster.

Vor einem Jahr wurde zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen ein Rahmenvertrag zur sozialverträglichen Modernisierung geschlossen. Die Zeichen standen auf Dialog. Doch Anfang April hat die Gesobau Duldungsklagen eingereicht. Vor einer Sanierung wolle man nun den Ausgang der Verfahren abwarten.

„Ein komplettes Haus wird verklagt – muss das sein?“, fragt Eva Köppen

von der Mieterschaft. Die Verschiebung der Sanierung bedeute nichts Gutes für den dringend instandsetzungsbedürftigen Altbau. Obwohl das Haus nicht unter Denkmalschutz steht, ist es nach Überzeugung von Fachleuten ein architektonisch bedeutendes Gebäude. Die geplanten energetischen Maßnahmen wären verheerend, sagt etwa Architekturhistoriker Frank Seehausen. So sollen die Fassade gedämmt und die alten Holzkastendoppelfenster durch Kunststofffenster ersetzt werden. Eines der beiden Türmchen im Hof – ehemalige Dienstbotenaufgänge – soll als Fahrstuhlschacht dienen. Die elf Mietparteien fordern dagegen eine behutsame, denkmalgerechte Sanierung. Auf einer Zusammenkunft mit dem Verein „Denk mal an



Foto: Nils Richter

Die Mieter kämpfen für eine behutsame Sanierung

Berlin“ organisierten Veranstaltung äußerten sich Denkmalschützer, Bauhistoriker, aber auch ein Volkswirtschaftler. Der Tenor: Es sei völlig unsinnig und unwirtschaftlich, fast 50 Zentimeter dicke Altbau Mauern zu dämmen.

Die Gesobau beharrt dagegen auf den Maßnahmen. Eine Aufarbeitung der Kastendoppelfenster sei dreieinhalb mal so teuer wie neue Fenster – eine Zahl, die von den Mietern bezweifelt wird. Außerdem soll nur die hofseitige Fassade Dämmplatten erhalten. „An der Vorderfassade soll ein zwei Zentimeter dicker mineralischer Dämmputz aufgetragen werden“, so Sprecherin Kirsten Huthmann. Auch das würde die Verzierungen der Fassade zerstören, meinte dazu Sebastian Rost vom Verband Restaurator im Handwerk e.V. auf der Veranstaltung.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) zeigt man sich verwundert über das Vorgehen der Gesobau. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Verhandlungen abgebrochen wurden, sagt Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung: „Von einem Scheitern des Dialogs kann keine Rede sein.“ Dass man nun die Verschiebung der Sanierung erklärt und gleichzeitig die juristische Keule schwingt, sei ein eigensinniges Vorgehen. „Das steht einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft nicht gut zu Gesicht“, meint Schetschorke.

Birgit Leiß

■ Die Mieter haben einen „Verein zur Bewahrung historisch-wohnkulturell bedeutender Gebäude in der Kavalierstraße, Berlin Pankow“ gegründet: www.kavalierstrasse.de

VERANSTALTUNGSTIPP

Feiertag eines Erfolgsprojekts

Die Städtebauförderung blickt auf eine 40-jährige Erfolgsgeschichte zurück. Über Programme wie Soziale Stadt, Stadtumbau Ost/West oder Städtebaulicher Denkmalschutz wurden in 3200 Städten und Gemeinden über 7700 Projekte realisiert – von der Spielplatzumgestaltung über die Schulsanierung bis hin zum Umbau einer leerstehenden Fabrik. Das Ziel: die Kommunen attraktiver und lebenswerter zu machen. Wichtiger Grundsatz ist die intensive Einbeziehung aller Beteiligten in die Planung und Umsetzung.

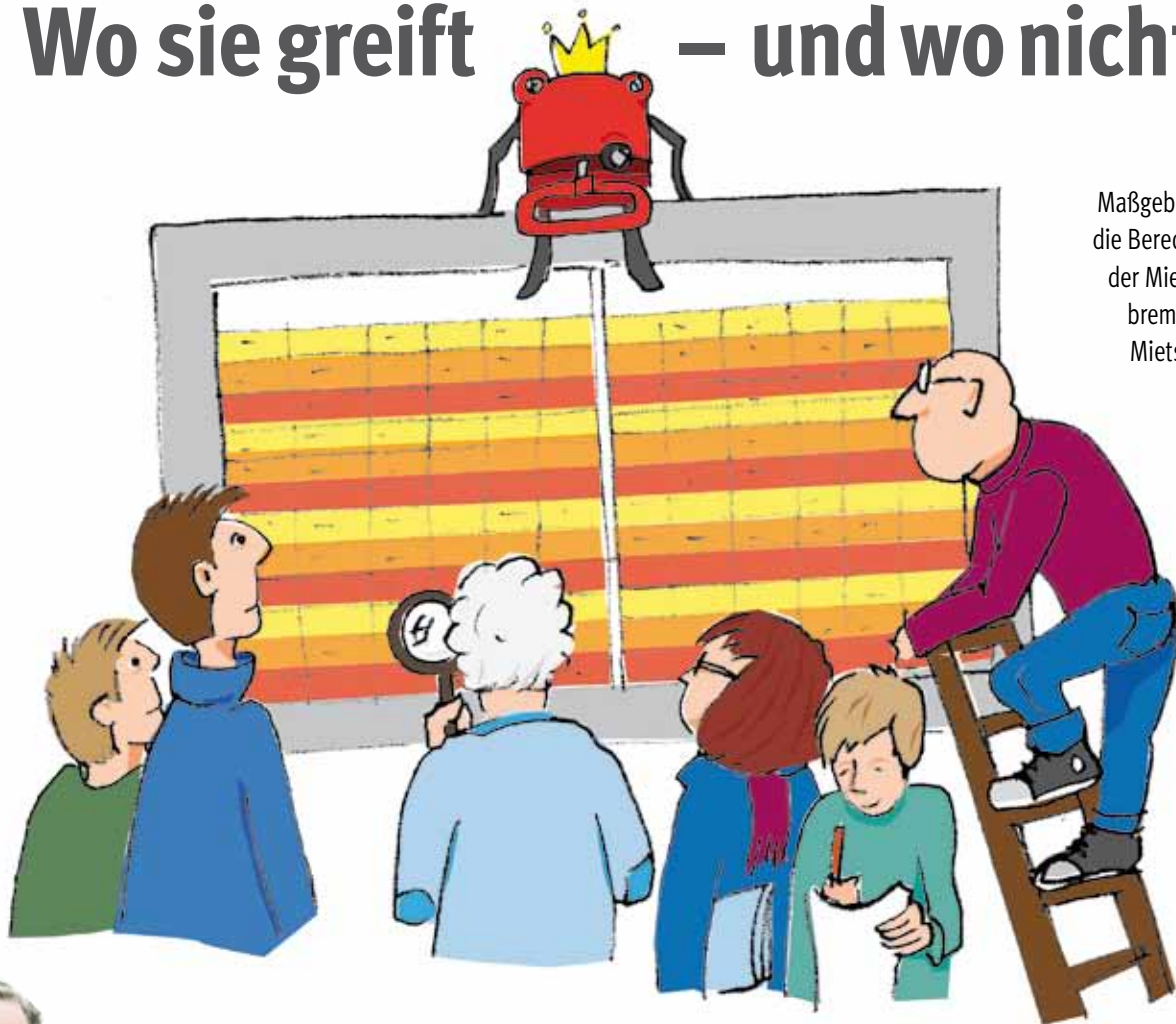
Um die Maßnahmen einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren, findet am Samstag, dem 9. Mai, erstmals ein bundesweiter Tag der Städtebauförderung statt. Über 570 Kommunen beteiligen sich, es wird Kiezspaziergänge, Baustellenbesichtigungen, Diskussionsrunden und andere Veranstaltungen geben. In Berlin wird beispielsweise eine Führung durch das Nachbarschaftszentrum „Kiezspinne“ in Lichtenberg angeboten. In Reinickendorf wird ein neuer Spielplatz eingeweiht, und in der Müllerstraße kann man den Spatenstich zur Neugestaltung des Rathausplatzes miterleben. Wer lieber feiert, kann das große Europafest in Marzahn-Hellersdorf besuchen oder beim Herdelezi-Fest in Neukölln die Kultur der Roma kennenlernen. Der Tag der Städtebauförderung soll künftig jedes Jahr stattfinden. *rb*



Foto: Thomas Lobwein

Programm und Infos unter www.tag-der-staedtebaufoerderung.de

Mietpreisbremse bei Wiedervermietung Wo sie greift – und wo nicht



Maßgeblich für
die Berechnung
der Mietpreis-
bremse: der
Mietspiegel

alle Illustrationen:
Susanne Nölgen/Grafikbüro



Foto: Marc-Steffen Unger

Bundesjustizminister Heiko Maas verkündete im März die Mietpreisbremse – und lieferte der MieterMagazin-Zeichnerin die Vorlage für ihre Illustrationen

Am 1. Juni tritt voraussichtlich das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ (kurz: Mietrechtsnovellierungsgesetz) in Kraft. Die sogenannte Mietpreisbremse besagt, dass bei Wiedervermietungen die Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. „Mietpreise werden sich nicht mehr so einfach hochschaukeln, wie das bisher der Fall gewesen ist“, beteuert Bundesjustizminister Heiko Maas, der das Gesetz einen „Meilenstein im Mietrecht“ nennt. Die Bundesregierung hat allerdings so viele Ausnahmen, Einschränkungen und Bedingungen in das Gesetz eingebaut, dass die Bremse nur zum Teil halten kann, was sie auf den ersten Blick verspricht. Der Berliner Senat will sie zügig in der ganzen Stadt anwenden. Was bringt die Mietpreisbremse den Mietern? Wo greift sie? Und wo nicht?

Mit der Mietpreisbremse möchte die Bundesregierung die rasanten Mietsteigerungen begrenzen, die seit mehreren Jahren vor allem in Groß- und Universitätsstädten zu beobachten sind. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen ist bisher die Miethöhe nicht reguliert. Der Vermieter darf verlangen, was der Markt hergibt. Freigewordene Wohnungen werden deshalb bei einem angespannten Wohnungsmarkt zu deutlich höheren Mietpreisen neu vermietet. Weil die Vermieter von dieser Möglichkeit weidlich Gebrauch machen, erhöht sich am Ende dadurch auch das gesamte Mietniveau einer Stadt. Denn die hohen Mieten bei Wiedervermietung gehen in den Mietspiegel ein, der Leitlinie für die Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen ist.

Mit der Mietpreisbremse dürfen Vermieter bei der Wiedervermietung einer Wohnung höchstens zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel mit dem Mietspiegel errechnet. Möglich ist aber auch ein Sachverständigengutachten. Berlin hat jedoch einen „qualifizierten“ Mietspiegel. Weil dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und repräsentativ erstellt wird, ist er zumindest bislang auch vor Gericht das zu bevorzugende Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit dem Berliner Mietspiegel kann für jede Wohnung, abhängig von Lage, Baualter, Größe und Ausstattung sehr präzise die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche berechnet werden (siehe Hinweis „Mietspiegelberechnung“ auf Seite 18, linke Randspalte). Wenn man dies für eine zu vermietende Wohnung konkret durchrechnet und zehn Prozent aufschlägt, ergibt sich die Höchstmiete, die nach der Mietpreisbremse zulässig ist. Die erfreulich einfache Grundregel der Miet-

preisbremse wird leider durch eine Vielzahl von Ausnahmen verkompliziert. Ihre Wirksamkeit wird dadurch auch erheblich eingeschränkt.

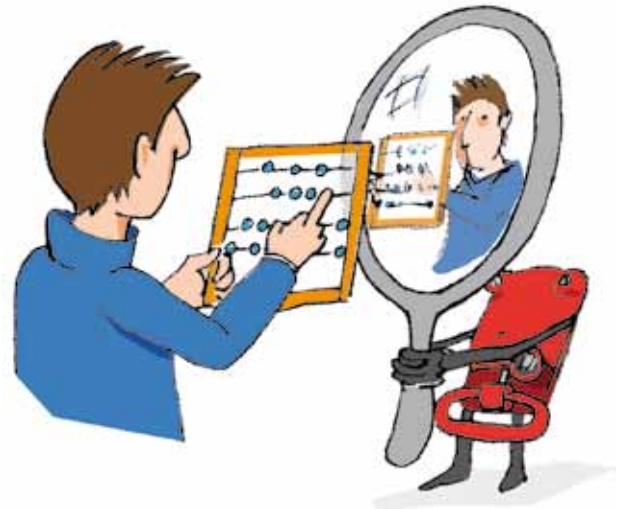
Mieten, die schon höher liegen als die Höchstgrenze der Mietpreisbremse, haben Bestandsschutz. Hat also der Vermieter schon eine Miete gezahlt, die mehr als zehn Prozent über dem ortsüblichen Maß liegt, darf der Vermieter diese Miethöhe auch vom Nachmieter verlangen, allerdings auch nicht mehr.

Jede Menge Ausnahmen

Die Mietpreisbremse gilt generell nicht für Wohnungen, deren Erstbezug nach dem 1. Oktober 2014 vonstatten ging. In diesen Neubauwohnungen greift die Mietpreisbremse weder beim ersten Mieter noch bei allen folgenden Mieterwechseln.

Für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ist die Bremse ebenfalls außer Kraft gesetzt. Bei den Folgevermietungen findet sie jedoch Anwendung. Als „umfassend“ gilt eine Modernisierung, wenn der Aufwand mindes-

Der Miespiegelwert jeder Wohnung lässt sich anhand von Merkmalen und Ausstattungskriterien genau bestimmen



tens einem Drittel der Neubaukosten entspricht. Auch Wohnungen, die in einem Dreijahreszeitraum vor der Wiedervermietung „normal“ (also nicht umfassend) modernisiert wurden, bekommen eine Extrawurst: Die Vermieter dürfen hier auf die ortsübliche Vergleichsmiete der unmodernisierten Wohnung zuzüglich zehn Prozent noch die Modernisie-

Bestellerprinzip: Marktwirtschaft für Makler

Wer eine Leistung bestellt, muss sie auch bezahlen. Dieser eherne kaufmännische Grundsatz galt bislang nicht für Makler. Üblicherweise hat ein Eigentümer einen Makler mit der Vermietung einer Wohnung beauftragt, dessen Provision musste aber der Mieter bezahlen. In der Regel beträgt die Maklercourtage das gesetzlich Höchstzulässige: zwei Nettokaltmieten plus 19 Prozent Mehrwertsteuer.

Die Abwälzung der Maklerkosten auf den Mieter ist jetzt nicht mehr möglich. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wird nun das Bestellerprinzip im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung eingeführt. Der Mieter muss den Makler nur noch dann bezahlen, wenn er ihm selbst einen schriftlichen Auftrag zur Wohnungssuche erteilt. Das gilt unabhängig von der Mietpreisbremse, also nicht nur in Städten,

wo ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wird, sondern deutschlandweit und dauerhaft. Bei Wohnungsverkäufen gilt das Bestellerprinzip übrigens weiterhin nicht: Verkäufer können hier die Maklerkosten wie bisher auf die Käufer abwälzen.

Die Maklerbranche schrie Zeter und Mordio gegen die Einführung des Bestellerprinzips. Schließlich ist damit ihr gesamtes Geschäftsmodell in Frage gestellt. Das Bestellerprinzip würde für 10000 Maklerunternehmen, etwa ein Drittel der Branche, das Aus bedeuten, hieß es von Seiten des Maklerverbandes BVFI. Dieser hatte im Oktober 2014 sogar versucht, einen Maklerstreik auf die Beine zu stellen. Ein Ausstand, über den sich die betroffenen „Kunden“ hätten sogar freuen können – die Lächerlichkeit dieses Unterfangens fiel letztlich

auch den Maklern auf. Der Streik kam nicht zustande.

Ohne Zweifel wird das Bestellerprinzip den Maklerberuf grundlegend ändern. Die Eigentümer, die bisher auf Kosten der Mieter die Dienste von Immobilienvermittlern in Anspruch genommen haben, werden nun wenig Lust verspüren, die teuren Maklercourtage selbst zu bezahlen.

So könnten die Eigentümer künftig auf die Maklerdienstleistungen verzichten und die Vermietung oder den Verkauf einer Wohnung in die eigene Hand nehmen. Ein Wohnungsangebot zu formulieren, dieses in ein Immobilienportal einzustellen oder als Anzeige in die Zeitung zu setzen, ist nicht allzu aufwendig. Wohnungsbesichtigungen durchzuführen dürfte zumindest für ortsansässige Vermieter auch keine große Hürde sein. Größere Wohnungsunternehmen ►

rungsumlage, also elf Prozent der Investition, draufschlagen. Die Mietpreisbremse gilt außerdem nicht für Wohnheime, möblierte Untermiet-Zimmer und Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird.

Aufgrund der vielen Ausnahmen kann ein Mieter kaum allein erkennen, ob die geforderte Miete recht-

mäßig ist. Wenn der Vermieter behauptet, die Vermieter hätten bereits eine Miete über der Grenze der Mietpreisbremse gezahlt, könnte man diese Angabe überprüfen, indem man den vorigen Mieter fragt. Meist bekommt man ihn aber nicht zu Gesicht. Wenn fraglich ist, ob in den letzten drei Jahren eine Modernisierung stattgefunden hat, könnte man die Hausbewohner um Auskunft bitten. Aber auch das ist nur eine behelfsmäßige

Lösung.

Um die Rechtmäßigkeit der geforderten Miethöhe zu überprüfen, braucht

man überprüfbare Angaben. Die Kosten einer vorangegangenen Modernisierung oder die Miethöhe des letzten Mieters, der möglicherweise vor einer Sanierung ausgezogen ist, kennt letztlich nur der Vermieter. Der neue Mieter hat deshalb einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter. Er kann Informationen über die Fakten verlangen, die eine

Beizeiten rügen

mehr als zehnprozentige Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen. Verweigert der Vermieter die Auskunft, kann der Mieter den Teil seiner Mietzahlungen bis zum Erhalt der Auskunft zurückbehalten, der die selbst errechnete preisrechtlich zulässige Miete überschreitet. Um die zu viel gezahlte Miete nicht zu verlieren, ist es notwendig, dem Vermieter gleich nach Vertragsabschluss eine Rüge wegen Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miethöhe gemäß Mietspiegel mitzuteilen. Hierfür hält der Berliner Mieterverein ein Muster schreiben bereit (siehe Hinweis auf Seite 18, linke Randspalte).

Um die Preisbremse anzuwenden, braucht der Mieter verlässliche Auskünfte



- haben für diese Aufgaben ohnehin fest angestellte Mitarbeiter. Denjenigen Vermietern, die hingegen weiter mit Maklern arbeiten wollen, wird es künftig nicht mehr egal sein, wie teuer dessen Leistung ist, denn sie müssen sie ja selbst bezahlen. Die Eigentümer werden den Makler auswählen, der das beste Preis-Leistungsverhältnis bietet. Immobilienmakler müssen sich also künftig marktwirtschaftlich verhalten und sich um ihre zahlenden Kunden bemühen. Zwei Nettokaltmieten sind dabei für eine Wohnungsvermittlung keine garantierte Einnahme mehr. Es wird sicherlich Versuche geben, die Kosten auf irgendeine Weise doch wieder den Mietern aufzubürden. Aus der Maklerbranche kamen schon beim ersten Bekanntwerden des Gesetzesvorhabens Ankündigungen, die Neuregelung zu umgehen. Eine Variante könnte darin bestehen, dass sich Makler vor einer Wohnungs-

besichtigung von den Mietinteressenten eine schriftliche Beauftragung unterschreiben lassen, mit der sich die Mieter zur Übernahme der Provisionszahlung verpflichten. Wenn der Makler Geld von den Mietern haben möchte, müsste er diesen Maklerauftrag rückdatieren. Wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt werden sich vermutlich nicht wenige Mieter dazu durchringen, einen solchen Scheinauftrag zu unterschreiben, um eine Chance auf die Wohnung zu haben. „Man sollte immer einen Zeugen dabei haben, der bestätigen kann, dass die Unterschrift gegeben wurde, nachdem der Makler die Wohnung schon kannte, und der gegebenenfalls bezeugen kann, dass der Auftrag rückdatiert ist“, empfiehlt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Vermieter könnten auch pro forma den Makler bezahlen, dann aber vom Mieter bei der Mietvertragsunter-

zeichnung eine Summe verlangen, die rein zufällig genauso hoch ist wie die Maklerprovision. Als Gründe könnten zum Beispiel die Übernahme von Einbaumöbeln oder Küchengeräten dienen – ganz gleich, welchen Wert diese wirklich haben. Diese Abstandsforderungen sind ein Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz, insoweit der Betrag in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung steht. Solche illegal verlangten Zahlungen kann man innerhalb von drei Jahren zurückfordern. Man muss dabei allerdings die bezahlte Summe beweisen können. Man darf gespannt sein, was sich Makler und Vermieter ausdenken werden, um das Bestellerprinzip zu unterwandern. Wie die Umgehungsversuche von den Gerichten bewertet werden, wird sich zeigen. Nötig sind dazu aber wehrhafte Mieter, die sich nicht alles gefallen lassen. js



Allerlei Ausnahmen
legen die Mietpreis-
bremse in Fesseln

Stellt sich später heraus, dass keine der Ausnahmen vorliegt und trotzdem das Limit der Mietpreisbremse überschritten wird, muss die zu viel gezahlte Miete ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückgezahlt werden, und es gilt fortan die ermittelte korrekte Miethöhe. Man schickt dem Vermieter ein Schreiben, in dem man die Miethöhe beanstandet und die Gründe dafür nennt, zum Beispiel den konkret für die Wohnung berechneten Mietspiegelwert. Der Zugang der Rüge muss beweisbar sein, etwa indem man sie als Einschreiben zustellen lässt.

Bei weiteren rechtlichen Auseinandersetzungen muss der Mieter lediglich den Beweis für die mehr als zehnprozentige Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete erbringen. Über die konkrete Mietspiegel-einordnung und das Vorliegen von wohnwerterhöhenden und -senkenden Merkmalen wird es gerichtliche Auseinandersetzungen geben – genau wie heute schon bei strittigen Mieterhöhungen. Die Mieter müssen hier Fakten und Argumente liefern, der Vermieter muss gegebenenfalls eine hohe Vormiete und Modernisierungsaufwendungen beweisen. Für den Vermieter ist die Missachtung der Mietpreisbremse völlig ge-

fahrlos. Zu viel kassierte Miete muss er nur zurückzahlen, wenn der Mieter gerügt hat. Im äußersten Fall wird die überhöhte Miete auf die Höchstgrenze der Mietpreisbremse reduziert. Bußgelder oder sonstige Sanktionen drohen ihm nicht, sein Risiko ist gleich null.

Da die Rechtslage mit all ihren Ausnahmen für die Mieter intransparent ist, eröffnen sich den Vermietern viele Wege, die Mietpreisbremse zu umgehen. Die Regelung einfach zu ignorieren und zu hoffen, dass die Mieter den Verstoß nicht erkennen, ist nur eine Möglichkeit.

Vermieter könnten Zuschläge verlangen, die die Miete trotz formaler Einhaltung der Mietpreisbremse am Ende weit über die Höchstgrenze hinaus treiben können. Zu befürchten ist auch, dass das neue Gesetz unterwandert wird, indem der Vermieter neben einer korrekten Nettokaltmiete eine weit überhöhte Betriebskostenpauschale verlangt. Der Berliner Mieterverein ist auf solche und ähnliche Umgehungsversuche vorbereitet, um für seine Mitglieder überhöhte Mietforderungen zurückweisen zu können.

Konjunktur für den „vor- übergehenden Gebrauch“

Die Vereinbarung einer Staffelmiete ist keine Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu umgehen. Sobald eine im Mietvertrag festgeschriebene Staffel eintritt, kann man die neue Miethöhe

mit dem dann gültigen Mietspiegel abgleichen und dagegen vorgehen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschritten wird. Das gilt aber nur für neue Staffelmietvereinbarungen. Staffelmieten, die vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart wurden, bleiben vollständig gültig. Bei Indexmieten unterliegt nur die Ausgangsmiete der Mietpreisbremse.

Weil die Mietpreisbremse bei Wohnraum, der „nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“, nicht greift, dürfte diese Vermietungsart in Zukunft Konjunktur bekommen. Allein eine zeitliche Befristung in den Mietvertrag zu schreiben, genügt aber nicht, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Im Grundsatz fallen auch befristete Mietverträge unter das neue Gesetz.

Schon seit einiger Zeit ist zu beobachten, dass Vermieter den qualifizierten Mietspiegel angreifen. Sie versuchen, in Zweifel zu ziehen, dass der nach wissenschaftlichen Methoden erstellte Mietspiegel wirklich die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet. Das Kalkül ist leicht zu durchschauen: Wenn der Mietspiegel nicht mehr das alleinige Beweismittel ist, lassen sich mit Sachverständigengutachten leichter höhere Mietforderungen durch-

Wer informiert ist,
kann reagieren,
wenn der Vermieter
die Preisbremse
einfach ignoriert



Wann und wo die Mietpreisbremse in Kraft tritt, liegt in der Hand der Bundesländer



setzen. Sollten die Vermieter vor Gericht erfolgreich die Beweiskraft des qualifizierten Mietspiegels anfechten, hätte das auch eine fatale Wirkung auf den Nutzen der Mietpreisbremse.

Das Bundesgesetz zur Mietpreisbremse ist zunächst nur eine Ermächtigung an die Bundesländer. Diese können Städte und Gemeinden oder

auch Stadtteile benennen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Der Berliner Senat hat bereits angekündigt, die Mietpreisbremse sofort in der ganzen Stadt in Kraft zu setzen. Sobald dies geschehen ist, gilt die Mietpreisbremse bis zu fünf Jahre lang. Eine Verlängerung ist ohne erneute Gesetzesänderung ausgeschlossen. Eine durchgreifende Dämpfung der Mieten kann man aber nicht erwarten, wenn nur fünf Jahre lang Neuvermietungen gedeckelt werden. Auch die Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel, die der Gesetzgeber vom Senat fordert, können in einer so kurzen Zeit kaum greifen.

Der preisgebremste Mietvertrag: *So machen Sie alles richtig*

✓ Richtig kalkulieren!

Eine Überschreitung der 10-Prozent-Grenze kann nicht in allen Fällen mit Erfolg korrigiert werden. Deshalb sollte niemand einen für ihn zu teuren Mietvertrag in der Erwartung abschließen, die Miete hinterher reduzieren zu können.

gefordert werden können. Eine alsbaldige Rüge nach Mietvertragsabschluss hilft also, Geld zu sparen.

✓ Zunächst die Miete in vollem Umfang zahlen!

Solange Sie sich mit dem Vermieter nicht auf eine Senkung der Miete haben einigen können oder der Streit nicht gerichtlich geklärt ist, sollten Sie die mietvertraglich vereinbarte Miete unter Vorbehalt, aber in vollem Umfang zahlen. Da alle nach der Rüge fällig gewordenen überhöhten Mietbeträge innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist zurückverlangt werden können, geht Ihnen gegebenenfalls nichts verloren. Die Zahlung der vollen Miete empfiehlt sich wegen des grundsätzlich bestehenden Kündigungsrisikos. Sollten Sie sich bei der Berechnung der zulässigen Miete geirrt haben oder sollten die Gerichte künftig zu unvorhersehbaren Rechtsauffassungen gelangen, können Sie schnell in Zahlungsverzug geraten, der den Vermieter zu einer wirksamen Kündigung veranlassen könnte.

✓ Eine Rüge „qualifiziert“ erheben!

Einen möglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse müssen Sie gegenüber Ihrem Vermieter „qualifiziert“ rügen. Dazu sollten Sie ihm schriftlich darlegen, um welchen konkreten Betrag die mietvertraglich vereinbarte Miete nach dem im Mai veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2015 und unter Berücksichtigung des 10-prozentigen Zuschlags überhöht ist. Um den zutreffenden Wert mit Hilfe des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, können Sie sich des auf der Internetseite der Senatsverwaltung zugänglichen Berechnungs-Programms bedienen oder den Berliner Mieterverein in Anspruch nehmen. Mit Zustellung per Einschreiben, Einwurf unter Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung sollte der Zugang nachweisbar erfolgen.

✓ So schnell wie möglich rügen!

Das Gesetz sieht vor, dass die überhöhten Mietzahlungen, die vor dem Zugang einer Rüge beim Vermieter fällig geworden sind, nicht zurück-

Zweiter Teil der Reformen ist angekündigt

„Wir begrüßen, dass nun endlich die Kappung der Mieten bei Wiedervermietung eingeführt wurde“, erklärt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Allerdings entspricht das Gesetz wegen der vielen Ausnahmen nicht unseren Erwartungen.“ Der Berliner Mieterverein geht davon aus, dass für nahezu 40 Prozent des Berliner Wohnungsbestands die Mietpreisbremse keine dämpfende Wirkung entfaltet. Außerdem stehen die Mieter vor unnötig hohen Hürden, wenn sie prüfen wollen, ob eine verlangte Miete zulässig ist. Unbefriedigend ist weiterhin, dass Vermieter, die das Gesetz missachten, keine Sanktionen befürchten müssen.

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass die Bundesregierung diese gesetzgeberischen Mängel in dem von ihr angekündigten zweiten Bündel von Mietrechtsänderungen korrigiert. Ob es die zweite Tranche einer Mietrechtsreform in dieser Legislaturperiode noch geben wird, erscheint allerdings fragwürdig, wenn man sieht, wie schwer sich die schwarz-rote Koalition schon mit dieser ersten Mietrechtsänderung getan hat, bei der nur die Punkte aufgenommen wurden, in denen die Parteiprogramme von CDU/CSU und SPD eigentlich übereinstimmen.

Jens Sethmann

■ Der Berliner Mieterverein hält auf seiner Internetseite ein **Musterschreiben** bereit, mit dem Sie bei Ihrem Vermieter einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse in entsprechender Form („qualifizierte Rüge“) vortragen können: www.berliner-mieterverein.de/recht/info/blaetter/fl169.htm #musterbrief **Mietspiegelwert-Berechnung:** www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

✓ Rechtsberatung wahrnehmen!

Äußert sich Ihr Vermieter nicht zu der Rüge oder kann er die überhöhte Miete nicht nachvollziehbar erläutern, sollten Sie spätestens dann eine Rechtsberatung aufsuchen.

Frank Maciejewski

SEGREGATION

Armes Berlin, reiches Berlin

Berlin gehört zu den Städten, die am stärksten sozial gespalten sind. Hier wohnen Arm und Reich deutlicher voneinander getrennt als etwa in München. Dieses Forschungsergebnis des Instituts für Arbeits- und Berufsforschung (IAB) erstaunt auf den ersten Blick, lässt sich aber erklären. Die Berliner Politik hat dennoch die Aufgabe, der wachsenden Segregation entgegenzuwirken.



Die Segregation ist in Berlin stark ausgeprägt

Das IAB, eine Forschungseinrichtung der Bundesagentur für Arbeit, hat untersucht, wie sehr Arm und Reich in den größten deutschen Städten voneinander getrennt leben. Mit den Daten der Arbeitsagentur haben die Forscher nachvollzogen, wo Niedriglohnbezieher wohnen. Als Niedriglohnbezieher gilt, wer weniger als zwei Drittel des mittleren Lohns bekommt. Da es stark unterschiedliche

Lohnniveaus gibt, wurde die Niedriglohnschwelle für jede Stadt gesondert berechnet.

Die räumliche Verteilung der Niedriglohnbezieher innerhalb der Stadt hat in Berlin ein anderes Muster als zum Beispiel in München oder Hamburg. Die Berliner Geringverdiener konzentrieren sich stark in bestimmten Stadtteilen: in Neukölln und

Guter Mix in München

Kreuzberg, Wedding und Moabit, in den Plattenbaugebieten von Marzahn und Hellersdorf sowie in geringerem Maße in Reinickendorf und Spandau. In Hamburg sind diese Gebiete deutlich kleiner und weiter über die Stadt verteilt. In München sind sie oft sogar nur auf einzelne Straßenzüge begrenzt.

Rechnerisch ist die Segregation in Frankfurt am Main am stärksten ausgeprägt (siehe Kasten). Berlin liegt unter den 13 Städten mit mehr als einer halben Million Einwohnern hinter Leipzig auf Rang drei. Am gleichmäßigsten durchmischt sind Stuttgart und München.

Die Gründe für den unterschiedlichen Segregationsgrad der Städte

Fotos: Nils Richter



sind vielfältig. Berlin und die ost-deutschen Städte haben ab 1990 einen Strukturwandel durchgemacht, dem massenhaft industrielle Arbeitsplätze zum Opfer gefallen sind. Viele Menschen sind hier deshalb auf Niedriglohnjobs angewiesen. Hamburg erlebte als Hafenstadt in den 80er Jahren einen ähnlichen Umbruch, der bis heute nachwirkt. Die Bankenmetropole Frankfurt am Main hat hingegen eine weite Einkommensspreizung und ist traditionell stark in „einfache“ und „bessere“ Viertel aufgeteilt.

Auf der anderen Seite betreibt München zum Beispiel eine Wohnungsbaupolitik, bei der auf die soziale Durchmischung von Neubausiedlungen geachtet wird. Ein bestimmter Anteil von preisgebundenen Wohnungen ist dort grundsätzlich vorgeschrieben. Andererseits ist das Münchner Stadtgebiet relativ eng umgrenzt. Niedrigverdiener müssen sich wegen des hohen Münchner Mietniveaus bei der Wohnungssuche seit Langem auch in Nachbargemeinden umsehen. Durch den Wegzug der Ärmern ins Umland ist die Stadt München statistisch sozial ausgeglichener. Gleiches gilt auch für Stuttgart.

In Berlin ist das Problem der Segregation schon lange bekannt. Wo aber der Verbleib ärmerer Mieter real gefährdet ist – in den innerstädtischen Altbaugebieten – hat man bisher keine Lösung gefunden.

Jens Sethmann

Segregation im Städtevergleich

Der Grad der Trennung von Niedriglohnbeziehern und Höherverdienenden innerhalb einer Stadt wird mit dem Segregationsindex angegeben. Der Wert 0 bedeutet eine völlig gleichmäßige Verteilung der Lohngruppen. Der theoretische Höchstwert 100 hieße, dass alle Niedriglohnbezieher einer Stadt nur in Stadtteilen wohnen, in denen ausschließlich Niedriglohnbezieher leben.

Segregationsindex der Städte mit über 500 000 Einwohnern 2009:

Frankfurt am Main ... 20,2	Bremen 16,8	Essen 14,6
Leipzig 19,3	Dortmund 16,2	München 14,2
Berlin 18,4	Düsseldorf 16,0	Stuttgart 13,0
Hamburg 18,0	Region Hannover 15,0	
Dresden 17,2	Köln 14,8	Quelle: IAB

■ IAB-Studie „Wie sich Menschen mit niedrigen Löhnen in Großstädten verteilen“ zum Herunterladen: <http://doku.iab.de/kurzber/2014/kb1214.pdf>

BÜRGERBETEILIGUNG BEIM WOHNUNGSNEUBAU

Ausgebremst und abgeblockt

Berlin braucht möglichst schnell neue Wohnungen. Doch gegen viele Wohnungsbauvorhaben regt sich in der Nachbarschaft Widerstand – mal mit guten, mal mit weniger stichhaltigen Argumenten. Der Senat hat sich nach seiner Niederlage im Tempelhof-Volksentscheid zerknirscht gezeigt: Man habe die Lektion gelernt. Doch statt sich nun um eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung zu bemühen, gehen die Politiker dazu über, die Einmischung der Bürger abzublocken.

Taktische Winkelzüge, vollendete Tatsachen: Die Politik steht mit der Bürgerbeteiligung noch immer auf Kriegsfuß (oben und Mitte: Mauerpark, rechts: Buckower Felder, unten: Michelangelostraße)

Als am 25. Mai 2014 die Mehrheit der Berliner Bürger in einem Volksentscheid die Bebauung des Tempelhofer Feldes ablehnte, war allen klar, dass dies auch ein Misstrauensvotum gegen die Bau- und Wohnungspolitik des Senats war. Die Botschaft lautete: Planung von oben ist passé, Entscheidungen über die Köpfe der Bürger hinweg darf es nicht mehr geben. Die Beteuerungen, die Bürgerbeteiligung künftig ernster zu nehmen, erscheinen angesichts des weiteren Vorgehens allerdings nicht sehr glaubwürdig. So zog die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Dezember 2014 das Bebauungsplanverfahren für die Buckower Felder, auf denen 400 Wohnungen entstehen sollen, an sich – gerade als sich unter den Anwohnern Widerstand formierte. Möglichen Bürgerbegehren oder Bürgeranträgen auf Bezirksebene entzog der Senat damit die Grundlage. Das eigentlich zuständige Bezirksamt Neukölln gab die Zuständigkeit nicht ungern ab.



Fotos: Sabine Münch

„Es ist ein Armutszeugnis, dass Bezirk und Senat die Auseinandersetzung mit den Bürgerprotesten scheuen und stattdessen mit Hilfe von Tricksereien die Bürger mundtot machen wollen“, erklärt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Begründet wurde der Vorgang, mit dem der Senat dem Bezirk das Verfahren aus der Hand genommen hat, mit der „besonderen stadtpolitischen Bedeutung“ der Buckower Felder. „Das ist ein Witz“, so Wild: „Mit diesem Argument könnte der Senat gleich alle Planungsverfahren an sich ziehen, bei denen Wohnungsneubau entsteht.“

„... kann nicht von der Nachbarschaft entschieden werden“

Tatsächlich geht die Praxis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genau in diese Richtung. Bei der Bebauungsplanung für einen Teil des Mauerparks wiederholte sich im März das Szenario: Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel entzog dem Bezirk Mitte das Verfahren, als das Anwoh-

nerbündnis „Mauerpark-Allianz“ ein Bürgerbegehren ankündigte.

Die Unternehmensgruppe Groth will auf dem nördlichen Teil der geplanten Parkerweiterung 700 Wohnungen bauen. „Diese Dimension ist angesichts der steigenden Bevölkerungszahlen in Berlin von stadtweiter Bedeutung und kann nicht mehr nur von den unmittelbar angrenzenden Nachbarschaften entschieden werden“, so Geisel. Die nicht unbegründeten Einwände von Anwohnern und Parknutzern werden ignoriert. Es entsteht sogar der Eindruck, große Investoren bekämen eine Vorzugsbehandlung, indem ihnen von höchster Stelle der Weg für ihre Vorhaben freigeräumt wird.

Im März hat Andreas Geisel auch die Eingriffsschwelle seiner Verwaltung herabgesetzt: Er will das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch so ändern, dass künftig schon Bebauungspläne für 200 Wohnungen von „gesamstädtischer Bedeutung“ seien und somit den Bezirken entzogen werden könnten. Bisher liegt dieser Grenzwert bei 500 Wohneinheiten.

Die Neubaulast ist ungleich verteilt

Die geplanten Wohnungsbauf Flächen sind sehr ungleich über Berlin verteilt. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen verzeichnet berlinweit ein Potenzial von 96200 neuen Wohnungen auf Flächen über einem Hektar – also ohne kleinere Nachverdichtungen. Davon entfallen allein 22800 auf den Bezirk Pankow. Neben den ebenfalls großflächigen Bezirken Treptow-Köpenick (15100 Wohnungen) und Lichtenberg (10100) tragen die schon sehr dicht bebauten Bezirke Mitte (11600) und Friedrichshain-Kreuzberg (7300) die größte Neubauverantwortung. Trotz teils größerer Flächen sollen vor allem in den West-Bezirken deutlich weniger Wohnungen entstehen. In Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf sowie in Marzahn-Hellersdorf stehen jeweils unter 4000 Wohnungen auf dem Programm, in Reinickendorf sogar nur 2400.

js



Wenn die Senatsverwaltung dies rigoros durchzieht, haben die Bezirke höchstens noch bei größeren Baulückenschließungen etwas zu sagen, bei denen meistens ohnehin kein amtlicher Bebauungsplan aufgestellt wird. Für die lokale Demokratie ist das eine Bankrotterklärung. Nach dem Tempelhof-Volksentscheid sucht der Senat nun händeringend nach schnell bebaubaren Grundstücken. Dadurch kam die landeseigene Elisabethhaue, eine rund 80 Hektar große, landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen den Pankower Ortsteilen Buchholz und Blankenfelde, ins Visier. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen ist sie noch als „nachrangige“ Wohnbaufläche verzeichnet, die nach 2025 bebaut werden soll. Doch plötzlich drückt der Senat auf die Tube: In drei Jahren sollen hier rund 3000 Wohnungen gebaut werden. Dazu wird die Fläche den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gesobau und Howoge übertragen. Gegen die Baupläne hat sich eine Bürgerinitiative gebildet. Eine Bebauung der Elisabethhaue würde eine Kaltluftschneise aus dem Norden in die Berliner Innenstadt abschneiden und die Existenz der Landwirte bedrohen. Zudem wäre das neue Viertel schlecht ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen – eigentlich ein Verstoß gegen die Prämissen des StEP Wohnen. Der Bezirk stellt sich deshalb gegen die Bebauungspläne und hat stattdessen eine Reihe von besser erschlossenen Bauflächen vorgeschlagen. Die Bezirksverordneten streiten nun, wie sich der Bezirk zur vom Senat forcierten Bebauung der Elisabethhaue verhalten soll: kooperieren und versuchen, das bestmögliche Ergebnis herauszuholen – oder sich verweigern? So oder so schwebt

das Damokles-Schwert des Senats darüber, der jederzeit das Verfahren an sich ziehen kann. Eine der vom Bezirk Pankow vorgeschlagenen Alternativbauflächen liegt in der Michelangelostraße im Bezirk Prenzlauer Berg. Auch hier gibt es Ärger. Im Herbst 2014 führte der Senat zusammen mit dem Bezirk und den örtlichen Wohnungsunternehmen einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für eine 31 Hektar große Fläche beiderseits der Straße durch. Hier sollen rund 1500 Wohnungen entstehen, indem Parkplätze und ungenutzte Rasenflächen bebaut und die vorhandene Siedlung aus den 50er bis 70er Jahren nachverdichtet werden. Das Wettbewerbsverfahren ist auf der Internetseite

Aussicht auf eine Hinterhofexistenz

der Senatsverwaltung veröffentlicht worden, mitbekommen haben es die Anwohner aber erst im Januar, als der Gewinnerentwurf präsentiert wurde. Dass sich die Nachbarn vor vollendete Tatsachen gestellt fühlen und nun besonders misstrauisch sind, darf in der Verwaltung niemanden erstaunen. Das Wettbewerbsergebnis erweckt zudem den Eindruck, als habe man den Konflikt geradezu gesucht. Der Siegerentwurf will aus der offenen Zeilenbebauung eine zur Straße geschlossene Blockrandbebauung machen. Mehrere freistehende Gebäude bekommen dadurch an der Südseite Querriegel vorgesetzt, so dass dort etliche Bewohner keine Sonne mehr sehen. Die Aussicht auf eine solche Hinterhofexistenz bringt

die Anlieger selbstverständlich auf die Barrikaden. Hätte man hingegen das Bauvolumen etwas reduziert und nur eine Bebauung der im Überfluss vorhandenen Parkplätze und des Abstandsgrüns an der überbreiten Michelangelostraße vorgesehen, könnte man immer noch gut und gerne 1000 Wohnungen bauen, ohne die Anwohner gegen sich aufzubringen.

Wer sich darüber beschwert, dass es bei jedem Bauvorhaben Anwohnerproteste gibt, hat ein gestörtes Verhältnis zur Bürgerbeteiligung. Jeder Einwand, den die Bürger vorbringen, ist legitim, selbst wenn es nur die Sorge ist, künftig nicht mehr direkt vor der Haustür einen Parkplatz zu finden. Damit muss die Politik umgehen. Sie muss versuchen, mit guten Argumenten die Bürger davon zu überzeugen, dass in diesem Falle an jenem konkreten Ort Wohnungsbau wichtiger ist. So lange der Senat aber auf taktische Winkelzüge und Pro-forma-Beteiligungen mit vorgefertigten Ergebnissen setzt, braucht er sich nicht zu wundern, wenn die Berliner in Fundamentalopposition treten.

Jens Sethmann

■ Bürgerinitiativen im Internet:
www.buckowerfelder.de
www.mauerparkallianz.de
www.elisabethaue.de
michelangelo-protest.info

Darstellung des Mauerpark-Projekts durch die Groth-Gruppe:
update.mauerpark-im-dialog.de

Wettbewerbsdokumentation „Wohnen an der Michelangelostraße“:
www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/wettbewerbe/ergebnisse/2014/michelangelostr/



70 JAHRE NACH KRIEGSENDE

Spuren einer dunklen Zeit

Das Ende des Zweiten Weltkriegs jährt sich im Mai zum 70. Mal. Von den verheerenden Zerstörungen ist in Berlin auf den ersten Blick kaum noch etwas zu sehen. Die Trümmergrundstücke sind längst neu bebaut, Einschusslöcher in den Fassaden wurden beseitigt. Bei genauerem Hinsehen lassen sich aber auch nach sieben Jahrzehnten noch Kriegsspuren entdecken.



Kellereingang

„Schutzraum für Personen“ – solche Inschriften sind zuweilen noch an Berliner Kellereingängen zu finden. Meist wurde dabei die Zahl der Hausbewohner dazugeschrieben, die im Keller Sicherheit vor den Bombenangriffen finden sollten. Da nur ein

zu diesem Zweck hergerichtet werden. Der im April 1933 gegründete Reichsluftschutzbund gab Richtlinien zum Bau von Schutzräumen heraus, die Grundlage für das 1935 beschlossene Luftschutzgesetz waren.

Kriegsvorbereitung am Haus

Nach 1937 mussten bei größeren Umbauten in bestehenden Gebäuden „gas-, trümmer- und splitter-sichere Luftschutzräume in behelfsmäßiger Ausführung“ geschaffen werden. Am 17. August 1939, wenige Tage vor dem deutschen Überfall auf Polen, erließ Luftfahrtminister Hermann Göring eine Verordnung, die Hauseigentümer dazu verpflichtete, in allen Gebäuden „behelfsmäßige Luftschutzmaßnahmen durchzuführen“. So sollten die Kellerdecken verstärkt und zusätzlich abgestützt sowie dichte Stahltüren als Gasschleuse eingebaut werden. Sehr häufig entfernte man bei Kellerfenstern die Gitter und baute stattdessen von innen zu öffnende Metallklappen ein. Auf diese Weise hatten die Insassen einen Notausstieg. Der war meist sehr eng und für gebrechliche oder auch nur füllige Personen kaum geeignet. Wo der Notausstieg

Der Bombenkrieg

Als die Nationalsozialisten 1935 das Luftschutzgesetz erließen, hatte es noch keine größeren Luftangriffe auf Städte gegeben. Die Bombardierung der baskischen Stadt Guernica 1937 im spanischen Bürgerkrieg durch die deutsche „Legion Condor“ gilt als erster Luftangriff auf Zivilisten ohne militärisches Ziel. Die ersten Angriffe auf deutsche Städte fanden ab August 1940 statt, nachdem die deutsche Luftwaffe Warschau, Rotterdam und London bombardiert hatte. Auf Berlin flogen die Alliierten 363 Luftangriffe, bei denen sie schätzungsweise 45 000 Tonnen Bomben abwarfen. Die schwersten Angriffe begannen im Herbst 1943, als Berlin erstmals auch tagsüber bombardiert wurde. 1945 waren rund 500 000 Wohnungen, 31,8 Prozent des Wohnungsbestandes, zerstört.

js

Bruchteil der geplanten 2000 öffentlichen Schutzräume bis Kriegsbeginn gebaut waren – die Großbunker boten nur 65 000 Menschen Schutz –, mussten die Keller der Wohnhäuser



alle anderen Fotos: Jens Sethmann

eines tief liegenden Kellers direkt auf den Bürgersteig führte, wurden die Öffnungen mit Gittern abgedeckt. Solche Metallroste mit der Aufschrift „Mannesmann Luftschutz“ waren weit verbreitet und sind auch heute noch zu finden.

In geschlossen bebauten Stadtteilen war es ab 1941 Pflicht, Mauerdurchbrüche zum Keller des Nachbarhauses vorzubereiten. In die dicken Brandwände wurden dazu Durchlässe eingebrochen, die mit einer Lage Ziegelsteinen wieder verschlossen wurden. Im Notfall konnten dann Eingeschlossene mit einer Spitzhacke oder einer Brechstange die Wand durchschlagen und in den Keller des Nachbarhauses entkommen. Als im Laufe des Krieges die Bombenangriffe zahlreicher wurden und vor allem die Sprengkraft der Bomben zunahm, erwiesen sich die Keller trotz der Schutzmaßnahmen als unsicher. Bei einem Volltreffer waren die Überlebenschancen gering.

Luftschutzgitter
(Berliner Allee)

Vorbereiteter
Mauerdurchbruch
in den Keller des
Nachbarhauses



Einbruch der Dämmerung eine generelle Verdunklungspflicht. An Häuserecken findet man ungefähr auf Schulterhöhe zuweilen noch weiße, etwa 30 Zentimeter hohe Streifen. Auch sie bezeichneten Luftschutzräume, die unter dem Gebäude bis an die markierte Ecke heranreichten. Für die Markierungen gab es eine Durchführungsverordnung zum Luftschutzgesetz. Die Gebäudeeigentümer wurden ab 1944 verpflichtet, die Luftschutzräume zu kennzeichnen. Der Erlass verlangte, dass die Luftschutzpfeile „etwa in Höhe des 1. Obergeschosses beginnend“ senkrecht nach unten auf den Keller zeigen. In Berlin wurde das – anders als in anderen Städten – offenbar nicht so streng gesehen. Hier gab es auch waagerechte Pfeile, oft ergänzt



mit Zahlen, deren Bedeutung sich kaum noch klären lässt. Neben den Luftschutzpfeilen lassen sich an Fassaden weitere Zeichen entdecken. Ein weißes H ist ein Hinweis auf einen Hydranten, der sich an dieser Stelle vor dem Gebäude befindet. Löschkräfte konnten so im Dunkeln schnell die Stellen zum Anschluss der Schläuche finden. Etwas häufiger findet man noch drei kurze senkrechte Streifen: Sie bezeichnen Wasserentnahmestellen. Das sind in der Regel Gullyeinläufe. Für den Fall, dass das Wasserleitungsnetz beschädigt worden war und deshalb kein Wasserdruck auf den Hydranten lag, konnte man so we-

nigstens versuchen, aus dem Abwasserkanal Löschwasser anzusaugen. Die Luftschutzpfeile sind heute fast nur noch an Klinker- und Natursteinfassaden zu entdecken. Die üblichen Putzfassaden der Berliner Altbauten sind im Laufe der Jahrzehnte meist schon erneuert und mehrfach überstrichen. Auch an den Backsteinfassaden sind die Zeichen häufig von Graffiti übertüncht, von der Witte rung abgewaschen oder schon zur



◀ **Hinweise auf Luftschutzräume:** 30 Zentimeter hohe Streifen an Häuserecken (Ecke Pistoriusstraße), Luftschutzpfeil (Sellinstraße)

Ein weißes „H“ kennzeichnete den Standort eines Hydranten (Charlottenburger Straße, Wölkpromenade), drei kurze senkrechte Streifen bezeichneten Wasserentnahmestellen (Lehderstraße)



Unkenntlichkeit verblasst. Bei Sanierungen werden die Markierungen oft auch per Sandstrahlverfahren beseitigt. Doch wer die Zeichen kennt und mit offenen Augen durch die Stadt geht, kann zuweilen noch Spuren aus einer dunklen Zeit entdecken.

Jens Sethmann

Weißer Pfeile an Hauswänden wiesen auf Luftschutzkeller hin. Manchmal waren sie auch mit LSR („Luftschutzraum“) beschriftet. Die Pfeile sollten weniger die Passanten bei Fliegeralarm auf Schutzmöglichkeiten hinweisen, sondern vor allem den Rettungskräften zeigen, wo sie nach Bombentreffern nach Verschütteten oder Eingeschlossenen suchen mussten. Die Hinweise wurden deshalb teilweise mit phosphoreszierender Farbe an die Wände gemalt,

Eine fürwahr dunkle Zeit

denn bei nächtlichem Fliegeralarm wurde die ganze Stadt verdunkelt: Nicht nur aus den Häusern durfte kein Licht nach außen dringen, auch die Straßenbeleuchtung wurde abgeschaltet, und die Scheinwerfer der Rettungsfahrzeuge waren mit Blenden verhängt, damit nur der allernötigste Lichtschein auf die Straße fiel. Ab 1943 galt in Berlin täglich mit



10 FRAGEN ZUR BESEITIGUNG VON WOHNUNGSMÄNGELN

Worauf Mieter achten sollten

Mängel in der Wohnung sind nach einer Statistik des Deutschen Mieterbundes die zweithäufigste Ursache für Streit zwischen Mieter und Vermieter. Das MieterMagazin geht den Fragen nach, wann ein Mangel vorliegt und was zu tun ist, damit dieser behoben wird.

1. Was ist ein Mangel im mietrechtlichen Sinn?

Ein Mangel liegt vor, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung nicht mehr in der vereinbarten Weise möglich ist. Vertragsgemäß ist der Zustand, über den sich die Mietvertragsparteien zu Beginn des Mietverhältnisses geeinigt haben: durch Abschluss des Mietvertrages und Übergabe der Wohnung. In der Folge schuldet der Vermieter nicht mehr als den zu Vertragsbeginn definierten Zustand. Der Mieter kann also keine Verbesserung beanspruchen. Verschlechtert sich der vertragsgemäße Zustand allerdings, kann der Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

Beispiel weil er etwas beschädigt hat. In diesem Fall kann der Vermieter vom Mieter die Beseitigung des Schadens verlangen oder ihm die Kosten für die Reparatur in Rechnung stellen. Das gilt allerdings nicht für Abnutzungen, die durch einen vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung entstehen. Für deren Beseitigung kann der Mieter allenfalls im Rahmen einer wirksam vereinbarten Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen herangezogen werden.

3. Ist eine Anzeige des Mangels gegenüber dem Vermieter erforderlich?

Nach dem Gesetz ist der Mieter sogar verpflichtet, dem Vermieter einen Mangel unverzüglich anzuzeigen (§ 536 c BGB). Nur so kann ja ein Vermieter die Mängelbeseitigung veranlassen. Entbehrlich ist die Anzeige nur dann, wenn der Vermieter den Mangel bereits kennt (OLG Düsseldorf vom 2. Juli 2008 – I-24 U 193/07) – etwa weil er die für den Lärm ursächlichen Bauarbeiten selbst veranlasst hat. Der Berliner Mieterverein empfiehlt immer eine schriftliche Mängelanzeige an den Vermieter, da diese auch Voraussetzung für eine Mietminderung ist und daher schon vorsorglich erfolgen sollte.

4. Kann der Mieter den Mangel auch selbst beseitigen und die Reparaturkosten einfach mit der Miete verrechnen?

Vorrang hat die Mängelbeseitigung durch den Vermieter. Nur wenn der Vermieter eine vom Mieter angemessene Frist zur Mängelbeseitigung hat ungenutzt verstreichen lassen, kann der Mieter nach entsprechender Androhung gegenüber dem Vermieter die Mängelbeseitigung selbst veranlassen („Ersatzvornahme“). Der Mieter vorauslag dabei zunächst die



Kosten der Mängelbeseitigung und stellt diese nach Abschluss der Arbeiten dem Vermieter unter Fristsetzung in Rechnung. Zahlt der Vermieter innerhalb der gesetzten Frist nicht, kann ihm die Verrechnung der Reparaturkosten mit der übernächsten Monatsmiete angekündigt und die Verrechnung dann vorgenommen werden – sofern der Vermieter nicht doch vorher die Rechnung zahlt. Eine Ersatzvornahme sollte nie ohne vorherige mietrechtliche Beratung veranlasst werden.

5. Welche Rechte hat der Mieter, wenn der Vermieter den Mangel nicht ordentlich behebt?

Tritt ein Mangel wiederholt auf, ist der Vermieter zu einer grundlegenden und nachhaltigen Mängelbeseitigung verpflichtet (OLG Düsseldorf vom 20. September 2007 – I-10 U 46/07). Der Mieter muss keine „Flickschusterei“ hinnehmen, bleibt jedoch zur Anzeige des wiederholt auftretenden Mangels verpflichtet. Notfalls ist eine ordnungsgemäße Mängelbeseitigung gerichtlich durchzusetzen, wenn Maßnahmen des Vermieters keine Abhilfe schaffen und der Mangel immer wieder auftritt.

6. In welchen Zustand muss der Vermieter die Wohnung nach der Mängelbeseitigung versetzen?

Der Vermieter ist gehalten, nach Beseitigung der Schäden möglichst den

Der Mieter hat ein Recht auf einen Wohnungszustand, wie er bei Vertragsabschluss bestanden hat

2. Wer ist zur Beseitigung des Mangels verpflichtet?

Die Mängelbeseitigung ist grundsätzlich Vermieter-Sache. Etwas anderes gilt dann, wenn der Mieter den Mangel verursacht hat, zum



Sind die Schäden beseitigt, muss ein Vermieter auch dafür sorgen, dass die Wohnung wieder aussieht wie zuvor



Foto: Andrey Popov

standes zu vermeiden, empfiehlt sich die Mietzahlung unter Vorbehalt mit anschließender Rückforderung der Miete.

8. Was bedeutet „Mietzahlung unter Vorbehalt“?

Wenn gegenüber dem Vermieter nachweislich der Vorbehalt der Mietzahlung erklärt wird, sichert man sich die Möglichkeit einer gegebenenfalls nachgeholten Mietminderung. Die Erklärung des Vorbehalts kann man gegenüber dem Vermieter zusammen mit der schriftlichen Mängelanzeige erklären. Am besten wird der Vorbehalt zusätzlich auf dem monatlichen Überweisungsträger vermerkt. Die beanstandeten Mängel sind währenddessen gut zu dokumentieren (Fotos, Protokolle, Zeugenaussagen). Sind die Mängel behoben, kann anhand der Dokumentation mit Unterstützung des Berliner Mietervereins eine angemessene Minderungsquote für die Zeit der Beeinträchtigungen ermittelt werden. Der so ermittelte Betrag wird rückwirkend vom Vermieter eingefordert und – sollte der Vermieter die Zahlung verweigern – notfalls eingeklagt. Auf diese Weise wird ein Zahlungsrückstand vermieden, ohne das Recht der Mietminderung zu verlieren.



Foto: epr Erfurt

9. Wann ist eine Mietminderung ausgeschlossen?

Eine Mietminderung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter bereits zu Beginn des Mietverhältnisses Kenntnis vom Mangel hatte und diesen nicht gerügt hat. Manchmal weisen Vermieter ausdrücklich im Mietvertrag

auf geplante Baumaßnahmen hin, um dem Mieter Kenntnis über die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu geben und ein Minderungsrecht wegen dieser Mängel auszuschließen. Außerdem ist seit der Mietrechtsreform 2013 für drei Monate eine Minderung für Mängel ausgeschlossen, die auf eine energetische Modernisierung zurückzuführen sind.

Musterschreiben an den Vermieter

Betreff: Mängelanzeige zur Wohnung in der Musterstraße 1, 11111 Berlin, 2. OG links

Sehr geehrte/r Herr/ Frau....,

hiermit zeige ich Ihnen folgende Mängel an:

1. ...
2. ...

Ich fordere Sie auf, die vorgenannten Mängel zu beseitigen. Hierfür setze ich Ihnen eine Frist bis zum (Datum). Sollten Sie die Frist ungenutzt verstreichen lassen, behalte ich mir weitere rechtliche Schritte vor.

Die Miete zahle ich von jetzt an unter Vorbehalt der Rückforderung.

Mit freundlichen Grüßen

Natürlich kann der Mieter auch dann nicht mindern, wenn er den Mangel selbst zu vertreten hat (Kammergericht vom 16. August 2004 – 12 U 310/03).

10. Was ist eine „Kleinreparaturklausel“?

Durch eine Klausel im Mietvertrag können die Kosten für kleine Reparaturen auf den Mieter übertragen werden. Voraussetzung ist, dass diese Klausel eine Kostenbegrenzung der einzelnen Reparatur (75 bis 120 Euro) sowie einen Höchstbetrag pro Jahr (6 bis 8 Prozent der Jahresmiete) enthält (BGH vom 7. Juli 1989 – VIII ZR 91/88). Dieser Kostenrahmen darf jeweils nicht überschritten werden. Auch eine anteilige Inanspruchnahme des Mieters in Höhe der vereinbarten Summen für die Kleinreparatur ist unzulässig. Eine Mietminderung wegen der einer Kleinreparaturklausel unterfallenden Mängel ist ausgeschlossen.

Wibke Werner

◀ Wird bei Mängeln die Miete gemindert, empfiehlt es sich, den Schadensverlauf gut zu dokumentieren

ursprünglichen Zustand der Mietsache wieder herzustellen (AG Hamburg-Altona vom 23. Juni 2005 – 314 b C 105/05). Dekorationen und die farbliche Gestaltung des Mieters sind dabei zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der Wandfarben oder des Teppichs hat der Vermieter also den berechtigten Wünschen des Mieters nach Gestaltung in der bisherigen Art Rechnung zu tragen (LG Berlin vom 2. Oktober 2013 – 65 S 190/12).

7. Wann darf der Mieter die Miete mindern?

Nur erhebliche Mängel, die das Wohnen spürbar beeinträchtigen, berechtigen zu einer Mietminderung. Voraussetzung für die Minderung ist die vorherige schriftliche Mängelanzeige an den Vermieter. Da der Mieter den Mangel beweisen muss, empfiehlt sich eine möglichst genaue Dokumentation durch Fotos oder Lärm- und Schmutzprotokolle. Gemindert werden darf nur in angemessener Höhe je nach Beeinträchtigung durch den Mangel. Wird zu viel gemindert, führt der überschüssige Mietminderungsbetrag zu einem Zahlungsrückstand, den der Vermieter ab einer Höhe von einer Monatsmiete zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann (BGH vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 107/12). Um die Gefahr eines kündigungsrelevanten Zahlungsrück-

Die Mitglieder-Meinung war nicht gefragt: Nachverdichtung der Genossenschaft Ideal am Kormoranweg



Foto: Nils Richter

GENOSSENSCHAFTEN

Idee auf Abwegen

Die Berliner Wohnungsgenossenschaften werben mit dem Slogan: „Mit uns wohnen Sie anders: sicher, fair und günstig.“ Doch das Wohnen wird auch in den Genossenschaften immer teurer. Einige Vorstände beschließen ohne Beteiligung der Mitglieder beträchtliche Erhöhungen der Nutzungsentgelte – das sind die „Mieten“ der Genossenschaften – bei Neuvergaben, andere Wohnungsgenossenschaften bauen vor allem Wohnungen im Hochpreissegment.

In Berlin verwalten heute mehr als 80 Wohnungsgenossenschaften circa 180 000 Wohnungen – über zehn Prozent des Bestandes. Einige von ihnen wirtschaften allerdings nicht im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens, sondern agieren wie profitorientierte Unternehmen. Gewinne werden dann nicht an die Mitglieder ausbezahlt und auch nicht dafür genutzt, die Nutzungsentgelte zu senken oder die Wohnungen der Baugenossen preiswert zu modernisieren, sondern in den Bau teurer, noch mehr Profit abwerfender Wohnungen investiert.

Die Baugenossenschaft „Ideal“ vollzieht am Kormoranweg, ohne die Mitglieder in den Planungsprozess einbezogen zu haben, eine „Nachverdichtung“ durch neun drei- bis

Preisschub bei neuen Wohnungen

fünfgeschossige Gebäude mit insgesamt 100 Wohnungen plus zwei Tiefgaragen. Das Wohnumfeld für die bisherigen Bewohner verschlechtert sich durch das Roden von Bäumen, die Bebauung von Grünflächen und den stärkeren Verkehr. Die Mitglieder der Baugenossenschaft sind empört. Genossenschafts-Pressesprecherin Kerstin Brehmer wiegelt ab: „Die Proteste im Vorfeld möchten wir nicht weiter erläutern – unsere Erklärungen dazu wären ausführlich und umfangreich.“ 9 bis 10 Euro pro Quadratmeter soll die Netto-Kaltniete für die neuen Wohnungen betragen.

Auch der „Wohnungsbau-Verein Neukölln e.G.“ (WBV) sorgt für negative Schlagzeilen. Die Genossenschaft will zwei Blöcke in der Heidelberger Straße 15-18 mit 75 Wohnungen abreißen, um dort Neubauten

zu errichten. Zurzeit zahlen die Betroffenen rund 5 Euro Nutzungsentgelt netto kalt, im Neubau werden es mindestens 8,50 Euro pro Quadratmeter sein – zu viel für die bisherigen Bewohner. 14 Bewohner haben sich zusammengetan, um sich den Plänen zu widersetzen.

Die Genossenschaft Marzahner Tor erhöht das Nutzungsentgelt regelmäßig bis zu einem Wert von 5 Prozent unterhalb der Mietspiegelobergrenze. Bei Neuvermietungen überschreitet sie die ortsübliche Vergleichsmiete „nur“ um 20 Prozent.

Immer wieder treffen Genossenschaftsvorstände Entscheidungen, die direkt oder indirekt zu Wohnkostensteigerungen führen. So baut die „Berolina“ in der Dresdener Straße 95 Wohnungen mit Nutzungsentgelten bis zu 12,50 Euro.

Als sich kürzlich Frau S.* um eine Wohnung bei der Wohnungsbau-genossenschaft „Solidarität“ bewarb, wurde sie aufgefordert, die Genossenschaftsanteile und das Eintrittsgeld bereits am Tag des Vertragsabschlusses bar zu zahlen. Diese Zahlungen werden eigentlich erst bei Vertragsbeginn oder bei der Wohnungsübergabe fällig. Frau S. bezieht ALG II, hat aber keinerlei Mietschulden und eine tadellose Schufa. Allerdings: Ihr Job-Center hätte erst bei Vertragsbeginn die Kosten übernommen. Sie musste deshalb auf die Wohnung verzichten. In vielen Genossenschaften regt sich Widerstand gegen die Politik ihrer Vorstände, die mit den hehren Zielen der Genossenschaftsbewegung nichts mehr zu tun hat und direkt oder indirekt die Mieten in die Höhe treibt. Mitglieder Berliner Wohnungsgenossenschaften, organisiert in der Initiative „Genossenschaft von unten“, fordern eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes und die Erarbeitung einer Mustersatzung. Die uneingeschränkte Entscheidungsgewalt der Vorstände müsse begrenzt werden. Sie sollten nicht länger vom Aufsichtsrat eingesetzt, sondern von der General- beziehungsweise Vertreterversammlung gewählt werden. Denn die Genossenschaftsmitglieder sind keine Mieter. Sie sind Miteigentümer.

Rainer Bratfisch

Kulturerbe Genossenschaft

Neben dem Chorsingen, der Morsetelegrafie, der Flößerei und dem Orgelbau steht auch die Genossenschaftsidee im bundesweiten Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes. In der internationalen „Repräsentativen Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ der UNESCO ist eine solche Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation bislang nicht vertreten. Im März 2015 hat Deutschland deshalb die Genossenschaftsidee für die Aufnahme in die internationale Liste nominiert. Jetzt müssen die Mitglieder dafür sorgen, dass diese gute Idee nicht durch die Preistreiberei einzelner Genossenschaften in Verruf gerät. *rb*

* Der Name ist der Redaktion bekannt.



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

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Zurückbehaltungsrecht

Die Beantwortung der Frage, wie viel Zeit der Vermieter dem Mieter zur Zahlung wegen nicht durchgeführter Mängelbeseitigung zurückbehaltener Miete gewähren muss, wenn der Vermieter den Mangel jahrelang nicht beseitigt und dann plötzlich ohne Ankündigung vornimmt, und ob dem Mieter in einer solchen Situation eine zusätzliche Prüfungsfrist zuzubilligen ist, obliegt dem Tatrichter. Dabei kommt auch dem Umstand Bedeutung zu, dass der Mieter keine Vorkehrungen für den Fall getroffen hat, dass das Zurückbehaltungsrecht während eines vorübergehenden Auslandsaufenthaltes erlischt.

BGH vom 16.9.2014 – VIII ZR 221/14 –

 Langfassung im Internet

Dass das irrtümlich oder zu hoch geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht Probleme macht, ist bekannt. Aber auch das berechtigte Zurückbehaltungsrecht kann am Ende für den Mieter gefährlich werden, wie diese BGH-Entscheidung zeigt.

Die Parteien stritten um die Beseitigung von Mietmängeln. Der Mieter machte deshalb von seinem Zurückbehaltungsrecht an den Mietzahlungen über mehrere Monate lang Gebrauch. Während eines mieterseitigen Auslandsaufenthaltes beseitigte der Vermieter am 8.6. die Mängel. Mit am 11.6. zugegangenem Schreiben mahnte der Vermieter die Zahlung der zurückbehaltenen Mietbeträge an. Am 19.6. las der Mieter das Schreiben, sah sich aber wegen eines vorübergehenden Liquiditätsengpases nicht in der Lage zu zahlen. Am 25.6. kündigte der Vermieter fristlos wegen Zahlungsverzugs. Das Berufungsgericht gab der Räumungsklage des Vermieters statt. Der BGH hatte an der Entscheidung des Berufungsgerichts nichts zu beanstanden.

Der Fall wirft zunächst die Frage auf, wann genau ein Mieter nach Wegfall des Zurückbehaltungsrechts wegen endlich erfolgter Mängelbeseitigung mit den einbehaltenen Mietbeträgen in Verzug gerät. Die einzig bekannte Entscheidung hierzu stammt vom LG Berlin, welches entschied, dass auch nach Beseitigung des Mangels der Mieter nicht automatisch mit dem zurückbehaltenen Mietzins in Verzug

gerät. Vielmehr bedürfe es nach der Mängelbeseitigung einer Mahnung des Vermieters (LG Berlin vom 21.3.1995 – 64 S 290/94 –). Daran schließt sich die Frage an, ob der Mieter vor der Nachzahlung nach Mängelbeseitigung eine Prüfungs- oder Überlegungsfrist hat und wie lang diese mindestens zu sein hat. Hierzu wollte sich der BGH im vorliegenden Fall nicht eindeutig äußern, sondern entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Eigenbedarfskündigung

a) Der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, setzt sich mit einer später hierauf gestützten Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch, wenn er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, bei Vertragsschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt. Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist in diesen Fällen wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom 21.1.2009, VIII ZR 62/08, NJW 2009, 1139; Beschluss vom 6.7.2010 – VIII ZR 180/09, WuM 2010, 512).

b) Der Vermieter ist weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sogenannte „Bedarfsvorschau“) noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten (Fortführung von BGH, Urteil vom 20.3.2013 – VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596).

c) Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat.

d) Etwas anderes hat allerdings dann zu gelten, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsabschlusses von sich aus oder auf Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen gemacht hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. 3.2013 – VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596).

BGH vom 4.2.2015 – VIII ZR 154/14 –

 Langfassung im Internet

Hier ging es um die Frage, unter welchen Umständen eine auf den Eigenbedarf heranwachsender Kinder gestützte Eigenbedarfskündigung unter dem Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauchs unwirksam ist.

Die Mieterin bewohnte aufgrund eines am 14.4.2011 abgeschlossenen, unbefristeten Mietvertrags eine Zweizimmerwohnung. Mit Schreiben vom 28.2.2013 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs

zum 31.5.2013. Er führte an, seine 20 Jahre alte Tochter, die nach ihrem im Juni 2012 abgelegten Abitur ein Jahr in Australien verbracht habe, werde am 18.7.2013 nach Deutschland zurückkehren, danach eine Arbeitsstelle in Frankfurt/Main antreten und ein berufsbegleitendes Studium in Mannheim aufnehmen. Sie wolle nach ihrer Rückkehr eine eigene abgeschlossene Wohnung beziehen. Vor ihrem Auslandsaufenthalt habe sie ein Zimmer bei ihren Eltern bewohnt. Die Mieterin widersprach der Kündigung, weil der Eigenbedarf für den Kläger bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar gewesen sei.

Das sah der BGH anders. Er entschied, dass die auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gestützte Kündigung hier nicht wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam ist. Zwar liege nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung ein widersprüchliches rechtsmissbräuchliches Verhalten vor, wenn der Vermieter Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermiete, obwohl er entweder entschlossen sei oder zumindest erwäge, ihn alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er dürfe in diesen Fällen dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechne, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht einer begrenzten Mietdauer nicht aufkläre.

Kein Rechtsmissbrauch liege dagegen vor, wenn das künftige Entstehen eines Eigenbedarfs für den Vermieter zwar im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ erkennbar gewesen wäre, der Vermieter aber bei Mietvertragsabschluss weder entschlossen gewesen war, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen, noch ein solches Vorgehen erwogen, also ernsthaft in Betracht gezogen habe. Denn bei verständiger und objektiver Betrachtung bringe ein Vermieter dadurch, dass er dem Mieter einen unbefristeten Mietvertrag anbiete und nicht von sich aus Angaben über den Stand und die mögliche Entwicklung seiner familiären und persönlichen Verhältnisse (etwa Heranwachsen von Kindern, drohende Trennung von Familienangehörigen, Erkrankung, berufliche Veränderungen) mache, regelmäßig nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit eines alsbaldigen Eigenbedarfs unaufgefordert geprüft habe und nach derzeitigem Erkenntnisstand ausschließen könne. Würde vom Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrags eine solche – sich nach einer verbreiteten Auffassung auf bis zu fünf Jahre erstreckende – Lebensplanung verlangt werden, würde dessen verfassungsrechtlich verbürgte Freiheit missachtet, über die Verwendung seines Eigentums innerhalb der gesetzlichen Grenzen frei zu bestimmen. Für die – in erster Linie dem Tatrichter obliegende – Beurteilung, ob der Vermieter entschlossen war, alsbald Eigenbedarf geltend zu machen oder ein solches Vorgehen ernsthaft in Betracht gezogen habe, dürfe allerdings nicht allein auf seine Darstellung abgestellt werden. Vielmehr komme es auf eine Würdigung der Gesamtumstände an. Dabei könne auch auf objektive (äußere) Umstände zurückgegriffen werden, sofern diese tragfähige Anhaltspunkte für den Kenntnisstand des Vermieters bildeten. Dass den Vermieter keine Verpflichtung zu einer „Bedarfsvorschau“ treffe, stelle den Mieter nicht schutzlos. Wolle er das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich

nehmen, könne er für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder einen einseitigen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung vereinbaren. Soweit der Bundesgerichtshof.

Der Rechtsstreit wurde vom BGH an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen zu dem – von der Mieterin bestrittenen – Vorliegen einer Eigenbedarfssituation und zu den von ihr geltend gemachten Härtegründen (§ 574 BGB) getroffen werden können.

Kommentar

Die Entscheidung ist problematisch, schafft keine Rechtssicherheit und höhlt den gesetzlichen Kündigungsschutz bei Eigenbedarfskündigungen weiter aus. „Vermieter müssen beim Abschluss des Mietvertrages nicht klären, ob sie oder ein Familienangehöriger in nächster Zeit die Mietwohnung für sich beanspruchen werden. Damit wird das Risiko, die Wohnung nur kurze Zeit bewohnen zu können, einseitig dem Mieter zugeordnet. Der gesetzliche Kündigungsschutz bei Eigenbedarfskündigungen wird so weiter ausgehöhlt.

Die Entscheidung ist auch wenig praxistauglich. Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf liegt danach vor, wenn der Vermieter entschlossen ist beziehungsweise ernsthaft erwägt, die Wohnung nur kurzfristig zu vermieten. Er muss sich aber beim Abschluss des Mietvertrages hierüber gar keine Gedanken machen. Erklärt er, er hätte in dieser Richtung beim Abschluss des Mietvertrages keine Überlegung angestellt, dann ist ein späterer kurzfristiger Eigenbedarf nicht rechtsmissbräuchlich. Mit dieser Argumentationshilfe des Bundesgerichtshofs ist das Thema kurzfristiger und rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf vom Tisch. Der Tipp des Bundesgerichtshofs, der Mieter könne beim Abschluss des Mietvertrages einen einseitigen Ausschluss des Rechts zur Eigenbedarfskündigung mit dem Vermieter vereinbaren, ist schlicht lebensfremd.

Rauchen als Kündigungsgrund

Zur Kündigung wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus.

BGH vom 18.2.2015 – VIII ZR 186/14 –

 Langfassung im Internet

In der Entscheidung des Bundesgerichtshofs sollte die Frage geklärt werden, ob der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens in einem Mehrfamilien- und Bürohaus kündigen kann, wenn es im Treppenhaus durch Zigarettengerüche aus der Wohnung des rauchenden Mieters zu Beeinträchtigungen anderer Mieter kommt.

Der 75-jährige – mittlerweile republikweit bekannte – Mieter bewohnte die Mietwohnung seit 40 Jahren. Die Vermieterin hatte das Mietverhältnis fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt, weil aus der Wohnung des Mieters, der dort täglich 15 Zigaretten rauchte, „Zigarettengestank“ in das Treppenhaus gelange. Dies liege daran, dass der Mieter seine Wohnung nicht ausreichend

über die Fenster lüfte und die Aschenbecher in seiner Wohnung nicht leere. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hatte die Berufung des Mieters zurückgewiesen.

Der BGH entschied nun, dass eine Geruchsbelästigung der Mitmieter durch Zigarettenrauch, die ein Mieter durch einfache und zumutbare Maßnahmen (etwa die Lüftung über die Fenster) verhindern könnte, im Einzelfall zwar eine Störung des Hausfriedens und eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten des Mieters (Gebot der Rücksichtnahme) darstellen kann, insbesondere, wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht. Im Streitfall war dem Bundesgerichtshof allerdings eine Beurteilung, ob eine die fristlose Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 BGB rechtfertigende „nachhaltige Störung des Hausfriedens“ oder auch nur eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB rechtfertigende „schuldhaft nicht unerhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten des Mieters“ vorlag, nicht möglich, weil die vom Berufungsgericht vorgenommene Würdigung auf einer lückenhaften und unter Verletzung prozessualer Vorschriften erfolgten Tatsachenfeststellung beruhte. Der Bundesgerichtshof hat die Sache deshalb an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen nachgeholt werden.

Für den Mieter stellt die Entscheidung des BGH deshalb nur einen „Etappensieg“ dar. Die gerichtlichen Auseinandersetzungen um das Mietverhältnis des Düsseldorfer Rauchers werden weitergehen.

Einliegerwohnung

Das Sonderkündigungsrecht nach § 573 a Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen, wenn in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude neben zwei Wohnungen Räume vorhanden sind, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, auch wenn diese als Gewerberaum vermietet sind, es sei denn, sie wurden schon vor Abschluss des Mietvertrags, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, als gewerbliche Räume genutzt (im Anschluss an die Senatsurteile vom 25.6.2008 – VIII ZR 307/07, WuM 2008, 564; und vom 17.11.2010 – VIII ZR 90/10, NJW-RR 2011, 158).

BGH vom 18.2.2015 – VIII ZR 127/14 –

➔ Langfassung im Internet

Wohnen Vermieter und Mieter unter einem Dach, zum Beispiel in einem Zweifamilienhaus oder in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht nach § 573 a BGB. Der Vermieter kann dann kündigen, ohne dass ein berechtigtes Interesse, wie zum Beispiel Eigenbedarf, notwendig ist. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wohnt. Im vorliegenden Fall war letzteres streitig, nämlich ob das Haus als Zweifamilienhaus anzusehen war.

Der Vermieter war seit 1986 Eigentümer eines Hauses, dessen Erdgeschosswohnung er bewohnte. Die Mieter waren seit dem 1.1.1985 Mieter einer im Dachgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung. Den Mietvertrag hatten sie Ende des Jahres 1984 mit den Voreigentümern, die das zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig fertiggestellte Anwesen errichteten, abgeschlossen.

In der Baugenehmigung aus dem Jahr 1984 ist das Bauvorhaben als „Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und 2 Pkw-Garagen“ beschrieben.

Außer den beiden Wohnungen der Vertragsparteien befand sich im Dachgeschoss zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses neben der Wohnung der Mieter ein weiteres Apartment, bestehend aus einem Zimmer, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Balkon, das von Anfang an mit den für die Aufstellung einer Kochnische/Küchenzeile erforderlichen Anschlüssen für Wasser und Strom versehen war. In der Folgezeit wurde hier eine Teeküche/Küchenzeile eingebaut und das Apartment zu Wohnzwecken an unterschiedliche Mieter vermietet. Im Anschluss hieran nutzte der Vermieter diese Wohnung mehrere Jahre nur noch als Arbeitszimmer. Seit 2010 waren die Räumlichkeiten an ein vom Kläger betriebenes Unternehmen vermietet.

Im Jahr 2012 kam es zu Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsparteien. Mit Schreiben vom 20.11.2012 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf sein Sonderkündigungsrecht gemäß § 573 a BGB zum 30.11.2013. Während die Vorinstanzen die Rechtslage unterschiedlich bewerteten, kam der BGH zu dem Ergebnis, dass hier die Voraussetzungen des § 573 a Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vorlägen, da sich in dem Wohnhaus seit dessen Errichtung unverändert drei selbstständige Wohnungen/Wohneinheiten befänden.

Es könne keinem Zweifeln unterliegen, dass es sich bei dem Apartment im Dachgeschoss um eine eigenständige Wohnung handele, die über einen durch eine Wohnungseingangstür räumlich abgeschlossenen Wohnbereich mit Bad und die für eine Küchenzeile erforderlichen Anschlüsse verfüge. Damit hätten die Mieter die streitgegenständliche Wohnung in einem Gebäude angemietet, in dem drei selbstständige Wohneinheiten geplant waren und entstanden und auch nach wie vor vorhanden seien.

Auch durch die Umwidmung des neben der streitgegenständlichen Wohnung liegenden Apartments von Wohnraum zu Gewerberaum habe sich der einmal gegebene Wohnungsbestand nicht reduziert. Auch wenn in den gewerblich genutzten Räumen statt der ehemals vorhandenen Küchenzeile nunmehr ein Regal vorhanden sei, ändere dies nichts daran, dass in diesen, eine abgeschlossene Wohneinheit bildenden Räumlichkeiten jederzeit eine eigenständige Haushaltsführung möglich sei. Von diesen Grundsätzen komme nur dann eine Ausnahme in Betracht, wenn die weitere Wohnung schon vor Abschluss des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages nicht mehr als Wohnung, sondern als Gewerberaum genutzt wurde. Dies sei hier jedoch unstreitig nicht der Fall.

Instanzen-Rechtsprechung

Vorerfassung

Die Heizkostenabrechnung ist materiell fehlerhaft, wenn nicht alle Nutzergruppen vorab mit ihrem jeweiligen Verbrauch gemessen wurden, § 5 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenVO. Denn nur bei Messung aller Nutzergruppen kann ausgeschlossen werden, dass die bei Berechnung nivellierten Leitungs- und sonstigen Verluste nicht auf alle Gruppen beziehungsweise ungleichmäßig umgelegt werden. Es ist in solchen Fällen nach § 9 a HeizkostenVO zu verfahren.

LG Berlin vom 20.3.2013
– 67 S 414/12 –, mitgeteilt
von RA Johann Heinrich Lüth
➔ Langfassung im Internet

Schriftform

Die Kündigung durch eine Hausverwaltung in der Rechtsform der Aktiengesellschaft ist unwirksam, wenn sie zwar „namens und in Vollmacht des Vermieters“ erklärt wird, das Kündigungsschreiben aber von einem Mitarbeiter lediglich mit dem Zusatz „i.A.“ unterzeichnet wurde.

LG Berlin vom 24.9.2014
– 65 S 64/14 –
➔ Langfassung im Internet

Die Kündigung des Mietvertrags bedarf gemäß § 568 Abs. 1 BGB der gesetzlichen Schriftform nach § 126 BGB, also der eigenhändigen Unterschrift. Bei Vertretern ist die gesetzliche Schriftform aber nur gewahrt, wenn der rechtsgeschäftliche Vertretungswille in der Urkunde jedenfalls andeutungsweise Ausdruck gefunden hat. Da die Aktiengesellschaft als juristische Person nicht selbst handeln kann, wird diese kraft Gesetzes durch den Vorstand vertreten, § 78 Abs. 1 AktG. Unterschreibt ein Mitarbeiter der Aktiengesellschaft anstelle des Vorstands, muss er seine Vertretungsbefugnis deutlich machen. Dies kann durch den Zusatz „i.V.“ geschehen. Der Zusatz „i.A.“ bedeutet nach Auffassung des Landgerichts hingegen, dass der Sachbearbeiter lediglich als

Übermittler (Bote) einer fremden Erklärung aufgetreten ist und ein rechtsgeschäftlicher Vertretungswille fehlt.

Umwandlung (1)

Verbindet der umwandelnde Eigentümer nicht nur das Sondereigentum einer einzigen Wohnung mit je einem Miteigentumsanteil, sondern das Sondereigentum an mehreren Wohnungen, beginnt die Kündungssperrfrist erst dann, wenn das „Wohnungspaket“ unterteilt und für die vermietete, unter Umständen zu kündigende Wohnung eine gesonderte Einheit geschaffen wird.

AG Charlottenburg vom 9.10.2013
– 213 C 211/13 –, mitgeteilt
von RA Thomas Wetzel
➔ Langfassung im Internet

Kappungsgrenze im Sozialen Wohnungsbau

Wird bei Mietvertragsabschluss im Sozialen Wohnungsbau eine Einstiegsrente unterhalb der Kostenrente vereinbart, weil der Eigentümer insoweit einen Mietverzicht leistet, welcher jederzeit widerrufbar sein soll, so kann er diesen Widerruf nur unter Berücksichtigung der analogen Anwendung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB durchführen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 2.11.2012 – 23 C 6/12 –, mitgeteilt
von RA Christoph Müller
➔ Langfassung im Internet

Umwandlung (2)

Die Sperrfrist nach § 577 a Absatz 1 BGB wird durch die erste Veräußerung nach Umwandlung auch dann ausgelöst, wenn das Wohnungseigentum nicht allein aus der konkreten streitbefangenen Wohnung besteht, also en bloc begründet wurde.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 28.11.2014 – 25 C 272/14 –, mitgeteilt
von RA Dr. Dilip D. Maitra
➔ Langfassung im Internet

Das Urteil ist rechtskräftig. Die Berufung (LG Berlin – 65 S 560/14 –) wurde zurückgenommen, weil der (vorgebliche) Eigenbedarf zwischenzeitlich entfallen war.

Berliner Mietspiegel

Beim im Berliner Mietspiegel 2013 genannten Sondermerkmal „moderne Küchenausstattung“ kommt es nicht auf das Alter der Ausstattung an, wenn diese nur „zeitgemäß“ ist. Auch stehen Küchenmöbel aus Pressspanplatten der Annahme einer „modernen Ausstattung“ grundsätzlich nicht entgegen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 27.8.2014 – 8 C 471/13 –;
bestätigt durch LG Berlin vom 13.2.2015 – 65 S 439/14 –,
mitgeteilt von RAin
Andrea Klette

Nach Ansicht der beiden Instanzen rechtfertigte die Tatsache, dass die Küchenmöbel aus Pressspanplatten bestehen, nicht die Ablehnung des Vorliegens des Sondermerkmals „Moderne Küchenausstattung“. Zum einen verlange der Mietspiegel insoweit keine besondere Qualität der Möbel; vorhanden sein müssten lediglich „Küchenschränke“. Zum anderen seien Möbel aus Pressspanplatten weit verbreitet und stünden mithin der Annahme einer modernen Ausstattung nicht entgegen. Auch das Alter der Ausstattung sei unschädlich. Nach den Angaben im Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2013 (Seite 32) sei bei der Datenerhebung zu dem Sondermerkmal eine Definition zugrunde gelegt worden, in der es unter anderem heiße: „Modern bezieht sich nicht auf das Alter der einzelnen Geräte beziehungsweise Ausstattungen. Die Einrichtung muss insgesamt zeitgemäß sein.“ Dass die Geräte in der Küche – abgesehen von ihrem Alter – einer zeitgemäßen Küchenausstattung nicht (mehr) entsprechen, müsse der Mieter subsanziiert darlegen.

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,
NEU! Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmersdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 10,
nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße
Tramhaltestellen:
Am Faulen See (Tram 27)
und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und
Beratungsstelle, Perleberger 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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg, 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,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163 / 8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.
Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich. Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
 - Schönheitsreparaturen
 - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
 - Elektroinstallationen
 - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
 - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
 - Hausrat
 - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
 - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
 - Geräuschmessung für technische Anlagen
 - Elektromog/Mobilfunk
 - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
 - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 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,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 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 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

E-Mail: [AWH-B-Wedding@](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir 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

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

(8.4., 8.7., 14.10.2015) 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

Marzahner 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

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleiterin)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Urania

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

Mai 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 3.5.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Die Entstehung der Philosophie in Indien

Montag, 4.5.

17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: Verdauung – Schlüssel zur Gesundheit?*

19.30 Uhr Gabriele Köhler, Dr. Wolfgang Weisbrod-Weber, Andreas Zumach,
Moderation: Dietmar Ringel: Die Vereinten Nationen –
(k)ein Garant für Sicherheit und Frieden?*

Dienstag, 5.5.

17.00 Uhr Spielfilm: **Selma**

17.30 Uhr Johannes Prittwitz: Das Hansaviertel –
Zwischen Kaiserreich und Moderne**

19.00 Uhr Vorträge außer Haus:

Ulf von Kalkreuth: Wie sind die Vermögen in Deutschland
und Europa verteilt? Eintritt frei
Veranstaltungsort: Girohalle der Deutschen Bundesbank,
Leibnizstraße 10, 10625 Berlin

19.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Die Farbe der Sterne*

20.00 Uhr Spielfilm: **Selma**

Samstag, 9. + Sonntag, 10.5.

16.00 Uhr Kinderballett: Staatsballett Berlin „Tanz ist KLASSE – Kinder tanzen“ –
Karneval der Tiere

Sonntag, 10.5.

11.00 Uhr Führung: Johannes Prittwitz: Das Hansaviertel entdecken
(Dauer: circa 2 Stunden)

Montag, 11.5.

Dokumentarfilm: **Das Salz der Erde**

17.30 Uhr Dr. Kai Romhardt: Erfolg ist relativ: Buddhistische Perspektiven
auf zentrale Begriffe und Glaubenssätze unserer Wirtschaft*

19.30 Uhr Prof. Dr. Anna-Katharina Hornidge:
„Frieden“ statt „Sicherheit“ als Leitbild*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: **Das Salz der Erde**

Dienstag, 12.5.

17.00 Uhr Gesundheitstag: Volkskrankheit Schilddrüse*, Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. Dr. Eugen Drewermann: Jan Hus im Feuer Gottes –
Impulse eines unbeugsamen Reformators*

19.30 Uhr Lama Marut: Be Nobody – Wie wir zu unserem wahren Selbst finden
und warum wir uns nicht anstrengen müssen,
jemand Besonderes zu sein*

Mittwoch, 13.5.

17.30 Uhr Hagen Arnold: Irlands Norden & Schottland:
Dublin – Belfast – Glasgow – Edinburgh**

19.30 Uhr Julia Friedrichs: Wir Erben – was Geld mit Menschen macht*

Sonntag, 17.5.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Atman finden – Die Upanishaden

Montag, 18.5.

17.00 Uhr Dokumentarfilm: **Fritz Bauer – Tod auf Raten**

17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Mehler: Geht es auch ohne Staat?
Sicherheit durch Selbsthilfe in Afrika*, Eintritt frei

19.30 Uhr Michael Schneider, Dr. Joachim Süß,
Ingrid Meyer-Legrand, Alexandra Senfft:
Nebekinder – das transgenerationale Erbe der Kriegsenkel*

19.30 Uhr Dr. Peter Habison: Das digitale Universum – eine Reise an die Grenzen**

Dienstag, 19.5.

17.30 Uhr Bruno Preisendörfer: Als Deutschland noch nicht Deutschland war –
Reise in die Goethezeit*

19.30 Uhr Dr. Thomas M. Schimmel: Der Mönch und der Sultan –
Gespräche am Rand des Schlachtfeldes*

Mittwoch, 20.5.

17.00 Uhr Dokumentarfilm: **Rheingold – Aus dem Leben eines Flusses**

17.30 Uhr Lama Ngakma Shardröl Du-nyam Wangmo:
Die Lehrer-Schüler-Beziehung im Vajrayana-Buddhismus*

19.30 Uhr Prof. Dr. Christine Heim, Prof. Dr. Claudia Buß:
Stress und Trauma während der lebensgeschichtlich
frühen Entwicklung, wie wirkt sich das auf das Gehirn aus,
Konsequenzen im Erwachsenenleben?*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: **Rheingold – Aus dem Leben eines Flusses**

Donnerstag, 21.5.

17.00 Uhr Spielfilm: **Zu Ende ist alles erst am Schluss**

17.30 Uhr Dr. rer. nat. Alexander Mücke: Stress –
Ursachen und Auswirkungen auf die Gesundheit*

19.30 Uhr Sigrid Engelbrecht: Meinen Platz im Leben erkennen –
Selbstcoaching zu zentralen Lebensthemen*

20.00 Uhr Spielfilm: **Zu Ende ist alles erst am Schluss**

Freitag, 22.5.

15.30 Uhr Dr. Dieter Hoffmann-Axthelm: Die Geschichte der Köpenicker Straße**

17.00 Uhr Spielfilm: **Zu Ende ist alles erst am Schluss**

17.30 Uhr Marion Kappler: Metropolen an der Ostsee**

19.30 Uhr Dr. Claude Martin: Endspiel – Wie wir das Schicksal
der Tropischen Regenwälder noch wenden können**

20.00 Uhr Spielfilm: **Zu Ende ist alles erst am Schluss**

Dienstag, 26.5.

17.00 Uhr Spielfilm: **Best Exotic Marigold Hotel 2**

18.00 Uhr Preisverleihung: **Der Peter-Singer-Preis**
für Strategien zur Tierleidminderung, Eintritt frei

20.00 Uhr Dokumentarfilm: **Hubert von Goisern – Brenna tuat's scho lang**

Mittwoch, 27.5.

17.00 Uhr Spielfilm: **Best Exotic Marigold Hotel 2**

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Die Cranachs: Wie der Vater so der Sohn?*

19.30 Uhr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Christine Edmaier,
Bärbel Winkler-Kühlken:
Stadtentwicklung in Zeiten knapper Kassen, Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Dr. Marian Füssel: Waterloo –
die endgültige Niederlage Napoleons*

Donnerstag, 28.5.

17.00 Uhr Spielfilm: **In meinem Kopf ein Universum**

17.30 Uhr Dinah Rodrigues: Hormon Yoga*

19.30 Uhr Karl-Heinz Gaertner: Nachtstreife –
Aus dem Leben eines Großstadt-Polizisten**

20.00 Uhr Dokumentarfilm: **Hubert von Goisern – Brenna tuat's scho lang**

Freitag, 29.5.

15.30 Uhr Claus-Dieter Steyer: Geheimnisvolle Orte in Brandenburg**

17.30 Uhr Dr. Markus Schindlbeck: Zur Ausstellung „Tanz der Ahnen“ –
Kunst vom Sepik-Strom in Papua-Neuguinea**

19.30 Uhr Prof. Detlev Ganten: Zivilisationskrankheiten
verstehen und behandeln*

Sonntag, 31.5.

10-18 Uhr Workshop: **Isabell Drescher: Endlich Nichtraucher!**
(inklusive 1 Stunde Pause)

11.00 Uhr Führung: **Dr. Gerhild H. M. Komander: Afrika im Wedding**

Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN

Über 1.000
Veranstaltungen im Jahr
Neues Wissen erleben:
Die Besten ihres
Fachs hautnah
Größtes Programmkin
Berlins
Für nur 5€ im Monat
Mitglied werden
und
kräftig sparen



Mi, 10.06., 19.30 Uhr
Nobelpreisträgerin
Herta Müller live
Wortcollagen
Moderation:
Ernest Wichner

www.urania.de Telefon: 218 90 91

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): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2015 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €



GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN

**UNTERSCHRIFTENLISTE
ZUM ANTRAG AUF EINLEITUNG
EINES VOLKSBEGEHRENS**

Trägerin: Mietenvolksentscheid e.V. (i.G), c/o Stadteibüro Friedrichshain, Warschauer Str. 23, 10243 Berlin, Telefon: 0176 58 83 47 16

ZIEL DES GESETZES: Erhalt und Schaffung von preiswertem Wohnraum

WESENTLICHE INHALTE DES GESETZES:

- 1) Errichtung eines Wohnraumförderfonds**
 - ✗ Einkommensorientierte Mietpreissenkung in Sozialwohnungen
 - ✗ Förderung von Neubau mit einkommensorientierten Mieten
- 2) Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen als Anstalten des öffentlichen Rechts**
 - ✗ Gemeinwohlorientiert, ohne Gewinnausschüttung
 - ✗ Mitbestimmung der Mieter*innen
 - ✗ Langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- 3) Ankauf von Sozialwohnungsbeständen**

Wichtiger Hinweis: Unterschriftsberechtigt sind nur Personen, die am Tage der Unterzeichnung zum Abgeordnetenhaus von Berlin wahlberechtigt sind, d.h. alle Deutschen, die mindestens 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.

UNTERSÜTZUNGSUNTERSCHRIFT: ICH UNTERSTÜTZE DAS VOLKSBEGEHREN. Bitte vollständig und in Druckschrift ausfüllen!

NR.	FAMILIENNAME, VORNAME(N)	GEBURTSTAG	ANSCHRIFT (im Melderegister verzeichnete alleinige Wohnung oder Hauptwohnung in Berlin am Tage der Unterschrift)	DATUM DER UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT	gültig*	ungültig*
1							
2							
3							
4							
5							

* Nicht vom Unterzeichner oder von der Unterzeichnerin auszufüllen!

Amtlliche Bescheinigung: Bezirksamt _____ von Berlin – Bezirkswahlamt –

Der Unterzeichner/ die Unterzeichnerin Nr. _____ ist nicht unterschriftsberechtigt, weil _____

(Begründung in Kurzform)

Dienstsigel

Im Auftrag