



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

Mai
5/2016

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

**BÜRGERBETEILIGUNG
BEI NEUBAUVORHABEN**

**Qualitätsgewinn
ohne Bauverzicht**

**MIETRECHTS-
REFORM TEIL 2**

**Der große Wurf
für die Mieter?**

**VOM HEIL
UND UNHEIL
DER HÄUSER**

**Wie Räume
auf uns wirken**



**Kampf gegen
Zweckentfremdung**

**Jetzt wird's
ernst!**

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

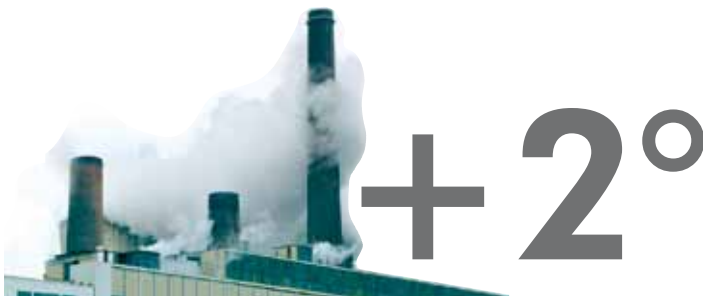


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015:	
Berliner Mischung als Lösung?	6
Mietspiegel 2013: Neue Schlappe für Deutsche Wohnen	6
10-Punkte-Plan der Bundesregierung:	
Neubau-Offensive mit sozialen Defiziten	7
Ausstellungstipp: Rittergut mit städtischer Aufgabe	7
Vonovia-Mieterversammlung:	
Vertreterin des Mietervereins ausgesperrt	8
Bayer reißt Wohnhaus ab	8
„Bestandsersatz“: Neue Abrisswut	9
Berliner Energiewendegesetz:	
Eine klimaneutrale Hauptstadt bis 2050	9
Asbest: Allgemeine Gefahr rechtfertigt Mietminderung	10
„Bunte 111“ erhält Preis für Roma-Integration:	
Nachbarschaftlicher Leuchtturm	10
Möckernkiez: Hat die Zitterpartie bald ein Ende?	11
Ausstellungstipp: Fotos aus dem Widerstand	11
Mietspiegel:	
„System der Sondermerkmale muss überdacht werden“	12
Modernisierung Raumerstraße 13:	
Plastik statt Holz, Kunstlicht statt Fenster	12
Strom- und Gassperren:	
Hilfsbereitschaft der Bezirke unterschiedlich	13
Broschürentipp: Bunte Gärten zum Mitmachen	13

TITEL

Kampf gegen Zweckentfremdung: Jetzt wird's ernst!	14
--	----

HINTERGRUND

Bürgerbeteiligung bei Neubauvorhaben:	
Qualitätsgewinn ohne Bauverzicht	19
Wohnungsmarkt: Man rückt zusammen	20
Interview: Plädoyer für das Nicht-Bauen	21
Der große Wurf für die Mieter?	
Die Vorschläge des Justizministers zur Mietrechts-	
änderung – und was der BMV dazu sagt	22
Stromverbrauch bei Haushaltsgeräten:	
Am richtigen Ende sparen	24
Vom Heil und Unheil der Häuser:	
Wie Räume auf uns wirken	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

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



14

Die bisherigen Anstrengungen von Senat und Bezirksverwaltungen haben die unerlaubte Zweckentfremdung von Wohnraum nicht unterbunden. Doch der Stadtentwicklungssenator hat nachgelegt.

Jetzt wird's ernst!



Die Wohnungsangebote nehmen ab, die verlangten Mieten steigen. Folge: Auch die Zahl der Umzüge geht zurück.

Man rückt zusammen

20

Verbrauchs-labels sind nur ein Gesichtspunkt unter mehreren – wer seinen Stromverbrauch verringern will, muss



24

Am richtigen Ende sparen

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

Betr.: MieterMagazin 4/2016, Seite 24/25, Wibke Werner: „10 Fragen zu staatlichen und kommunalen Leistungen“

Ergänzende Hinweise

Der in Frage 6 beschriebene Mietzuschuss nach dem Wohnraumversorgungsgesetz wird anteilig auch dann gewährt, wenn die angemessenen Wohnungsgrößen überschritten werden. In Frage 10 ist zu ergänzen, dass Empfänger von ALG II und Sozialhilfe nur dann den Mietzuschuss für Sozialwohnungen beantragen können, wenn sie sich in einem Kostensenkungsverfahren befinden. Übernimmt das Jobcenter oder das Sozialamt die vollen Mietkosten, kann der Mietzuschuss nicht beantragt werden.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin allgemein

Regelmäßige Lektüre

Ich bin seit drei Jahren Mitglied im Mieterverein und versuche, jede Ausgabe des MieterMagazin zu lesen, sei es auch nur auszugsweise und

oft Wochen nach Erscheinen. Als Stadtplaner gehört für mich das MieterMagazin mittlerweile praktisch zur Fachlektüre. Nicht nur die Beiträge zur aktuellen Berliner Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, sondern auch die stadthistorischen Artikel sind für mich als Nicht-Berliner spannend und aufschlussreich. Weiter so und Danke für Ihr Engagement im Sinne der Berliner Mieter.
S. Mayer per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2016, Seite 4, Leserbriefe „Nur logisch“ und „Sprache bestimmt das Bewusstsein“ von Svetlana L. und S. Mania

Nur Ablenkung vom Text

Werte Redaktion (ich meine natürlich: werte Herren Redakteure, werte Damen Redakteurinnen, werte redaktierende Personen dritten und vierten Geschlechts und aller weiteren möglichen Geschlechter), ich hoffe, Sie einigermaßen korrekt angesprochen zu haben.

*In meinem fast 80-jährigen Leben hatte ich dieses Problem der Unsicherheit bisher nicht und kann – ehrlich gesagt – nicht verstehen, was seine Diskussion im „MieterMagazin“ bedeuten soll. Falls es einen Fall geben sollte, bei dem zum Beispiel eine weibliche oder andersgeschlechtliche Person bei der Anmietung einer Wohnung gegenüber einer männlichen mit gleichem Mietwunsch benachteiligt werden sollte – hier wäre es gerechtfertigt, den geschlechtlichen Unterschied deutlich zu machen. In allen anderen Fällen dienen überflüssige *, -In und so weiter nur der Ablenkung vom eigentlichen Sinn des Textes.*

*Ihre sehr verunsicherte
Leserin E. Kleiner per E-Mail*

Betr.: MieterMagazin 3/2016, Seite 24, Rainer Bratfisch: „Smart Meter – Datenspione im Keller?“

Grund zur Sorge

Kürzlich war ich beruflich auf einem Betriebsratsseminar „Datenschutz

und Mitarbeiterkontrolle“. Dort bekam ich eine Buchempfehlung („Blackout“) von einem Seminarteilnehmer, der mir die sehr detaillierten Recherchen des Autors Marc Elsberg beschrieb. Ich lese eigentlich nur selten Bücher, aber dieses Buch hat mich so sehr gefesselt, dass ich es innerhalb kürzester Zeit ausgelesen hatte und an meine Kollegin weitergegeben habe. Wenn man schon aus der internen Sicht eines Mitarbeiters eines großen Stromversorgers den Roman sehr gut nachvollziehen kann, sollten sich Bürger bei der flächendeckenden Installation von Smart Metern nicht nur allein um den Datenschutz und vielleicht eine aufgebrochene Wohnung (weil sich durch den Energieverbrauch die besten Zeiten für einen Einbruch zeigen können) ernsthaft Sorgen machen. Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Buchempfehlung an Ihre Leser weitergeben.

E. Pauliks per E-Mail

*Was wir hiermit gerne tun:
Marc Elsberg: Blackout, München 2013, als gebundenes Buch 19,99 Euro, als Taschenbuch 9,99 Euro.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 3/2016, Seite 12, Jens Sethmann: „Wohnungsbauprojekte – Flüchtlinge als Erschließungsspioniere?“

Das Diminutiv wertet

Ob von Geflüchteten oder, wie in Ihrem Artikel, von Flüchtlingen die Rede ist, mag auf den ersten Blick unerheblich scheinen, mag der Geflüchtete gewollt und politisch überkorrekt wirken. Bei genauerer Betrachtung gesellt sich zum Flüchtling jedoch beispielsweise der Höfling, der Günstling, der Prüfling – durch das Diminutiv wertende Bezeichnungen. Da die Artikel des MieterMagazins stets von hoher journalistischer Qualität und nicht von Schreiberlingen verfasst sind, würde ich es begrüßen, wenn Sie dies künftig in Ihrer Wortwahl berücksichtigen und anstatt vom Flüchtling vom Geflüchteten sprechen.

H. Knötzele per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hilddenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** Amin Akhtar, Frank Fendler, Julia Gandras, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Umbruch Bildarchiv, Wikipedia – Johann H. Addicks · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

Hedwig Stadtteilzentrum in Hohenschönhausen

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

Beratungsstelle Torstraße in Mitte geschlossen

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

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, 20. Juni 2016 und Montag, 18. Juli 2016. Wegen Pfingsten fällt die Vorstandssprechstunde im Mai aus.
Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

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

Mieterberatung Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr

in den Beratungszentren Frankfurter Allee, Südsterne, Walther-Schreiber-Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins.

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

Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins:

Servicetelefon ☎ 030-226 260



Einsenderin dieses Fotos ist Beatrix Leopold

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.

MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG 2015

Berliner Mischung als Lösung?

Die Verdrängungsprozesse in Berlin setzen sich fort. Problemquartiere mit hoher Arbeitslosigkeit und einer erschreckenden Kinderarmut sind immer häufiger am Stadtrand zu finden. Aber auch Nachkriegssiedlungen im innerstädtischen Bereich sind betroffen. Das belegt der kürzlich veröffentlichte Bericht **Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015**.

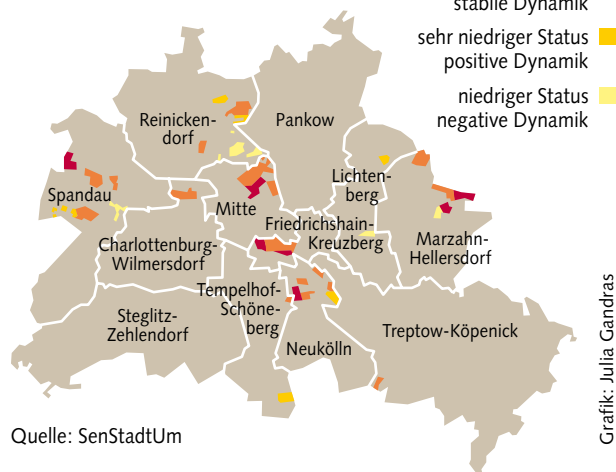
Der Senat, der die Daten zur sozialen Lage in Berlin alle zwei Jahre vorlegt, wertet die Ergebnisse überwiegend positiv. Die soziale Benachteiligung habe abgenommen. Gegenüber 2013 ist die Zahl der „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ von 51 auf 43 zurückgegangen. Indikatoren sind (Langzeit)-Arbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut, wobei nicht nur der Ist-Zustand („Status“) erfasst wird, sondern auch die Veränderungen in den letzten zwei Jahren („Dynamik“).

Besonders benachteiligt sind Quartiere in Kreuzberg-Nordost, Neukölln-Nord, Nord-Hellersdorf, Nord-Marzahn, Spandau-Mitte sowie Wedding/Moabit. Neu hinzugekommen sind neun Problemgebiete, darunter

das Gelbe Viertel in Hellersdorf, die Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg und das Märkische Viertel in Reinickendorf. Zu den Aufsteigern gehören dagegen Beusselkiez, Huttenkiez und die Zille-Siedlung in Moabit sowie der Körnerpark in Neukölln. Insgesamt, so räumt man beim Senat ein, sei eine anhaltende räumliche Konzentration sozialer Benachteiligung festzustellen.

Trotz Rückgangs der Arbeitslosigkeit ist der Anteil der Transferleistungsempfänger konstant geblieben. Offenbar Bremse der Billiglohnsektor die Entwicklung, heißt es dazu beim Berliner Mieterverein (BMV). Auch die Anzahl der Planungsräume mit sehr niedrigem Status ist gleich geblieben. „Wir warnen vor einer vor-schnellen Bewertung der positiven Dynamik in manchen innerstädtischen Quartieren. Denn dahinter verbirgt sich zumeist eine Gentrifizierung, die zum Teil auch mit der Verdrängung von Haushalten mit geringem Einkommen erkaufte wird“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Besonders gut sei dies in Neukölln ablesbar, wo angesichts steigender Mieten in den Szenekiezen immer

Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf



Quelle: SenStadtUm

Grafik: Julia Gandras

mehr ärmere Haushalte nach Britz oder Rudow ziehen müssen. Angesichts der zunehmenden Spaltung in Arm und Reich müssten vor allem die landeseigenen Wohnungsgesellschaften durch Vermietung an einkommensschwache Haushalte für die Berliner Mischung sorgen, meint der Grünen-Abgeordnete Andreas Otto. Sein Vorschlag: Lediglich ein Drittel der Wohnungen soll an Haushalte ohne besondere Bedürftigkeit vergeben werden.
Birgit Leiß

■ Bericht zum Monitoring Soziale Stadtentwicklung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1603/nachricht5961.html

BERLINER MIETSPIEGEL 2013

Neue Schlappe für Deutsche Wohnen

■ Urteile des Landgerichts Berlin: 18 S 154/15 vom 21. März 2016 und 18 S 198/15 vom 11. April 2016

Berlins größter Vermieter, die Deutsche Wohnen, hat vor dem Berliner Landgericht erneut eine Schlappe hinnehmen müssen. Es wies die Berufung der Deutschen Wohnen gegen zwei Urteile des Amtsgerichts Charlottenburg zurück und bestätigte den Berliner Mietspiegel 2013.

■ Aktion Mietpreisüberprüfung unter www.berliner-mieterverein.de/uploads/2015/06/pruefung-miet-hoehe-135-a.pdf

Die Richter am Landgericht urteilten, dass es hier nicht auf die Frage ankäme, ob der Berliner Mietspiegel qualifiziert sei. Er sei auf jeden Fall eine geeignete Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete und deshalb zur Kontrolle einer Mieterhö-



Foto: MieterMagazin-Archiv

hung geeignet. Im Übrigen sei der Berliner Mietspiegel, selbst wenn er nicht qualifiziert wäre, einem Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete immer noch vorzuziehen. „Wir begrüßen die Urteile und fordern die

Deutsche Wohnen auf, endlich ihre Angriffe auf den Mietspiegel einzustellen“, erklärte der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild.

Der BMV verwies darauf, dass auch der Berliner Mietspiegel 2015 in einigen Amtsgerichtsurteilen als Kontrollinstrument bei Mieterhöhungen bestätigt wurde. „Es lohnt sich also weiter, Mieterhöhungen anhand des Mietspiegels sorgsam zu prüfen“, so Wild. Der Berliner Mieterverein bietet nach wie vor im Rahmen der Aktion Mietpreisüberprüfung dabei seine Hilfe an.
mm

Neubau-Offensive mit sozialen Defiziten

Baulandpreise runter, Quartiere nachverdichten, Sozialen Wohnungsbau wiederbeleben, geltende Normen auf den Prüfstand – mit einem 10-Punkte-Plan will das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ Hemmnisse beseitigen und den Wohnungsbau ankurbeln. Wenn aber Fördermittel für Investoren nicht an Mietobergrenzen gebunden sind, wird kaum bezahlbarer Wohnraum geschaffen, warnen Mietervertreter.

Bezahlbares Wohnen in innerstädtischen Lagen setzt erst einmal bezahlbares Bauland voraus. Bisher jedoch wurden gerade in Berlin Grundstücke, die dem Bund gehörten, durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu Höchstpreisen verkauft – und damit für kommunalen oder Sozialen Wohnungsbau unerschwinglich. Beispiel Dragonerareal: Nur der Hartnäckigkeit von Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) ist es zu verdanken, wenn auf dem einstigen Kasernengelände zwischen Mehringdamm und Großbeerenstraße nun auch landeseigene Unternehmen zum Zuge kommen und das Areal damit nicht zum Luxusresort wird.

„Es ist seit Langem eine Forderung Berlins an den Bund, nicht nur die Meistbietenden zum Zuge kommen zu lassen“, erklärt Thomas Brand, Referatsleiter für Mieten- und Wohnungspolitik in der Berliner Stadtentwicklungsverwaltung. Die bisherige Vergabep Praxis soll nun endlich geändert werden – zumindest, wenn die Wohnungsbau-Offensive des Bundes-Bauministeriums in die Realität umgesetzt wird.

Am 9. März stimmte das Bundeskabinett dem Bericht „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ zu und beschloss damit zugleich ein 10-Punkte-Programm, das den Neubau bezahlbarer Wohnungen ankurbeln soll. Zur Bereitstellung günstigen Baulandes kommen beispielsweise auch die Überprüfung von Baunormen und Standards, eine

Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren für Baugenehmigungen – und steuerliche Anreize. Wenn allerdings eine Mietpreis- und Belegungsbindung fehle, so kritisierte der Berliner Mieterverein (BMV), würden kaum preisgünstige Wohnungen entstehen. In erster Linie müsse der Neubau für mittlere und untere Einkommensschichten unterstützt werden, so der BMV. Und auch der Deutsche Mieterbund bemängelte: Ohne die Koppelung an Mietobergrenzen seien steuerliche Begünstigungen nur ein Geschenk an Investoren und Bauherren. Hingegen müssten 80 000 bis 100 000 Sozialmietwohnungen pro Jahr in Deutschland gebaut werden.

Wie groß der Bedarf allein in Berlin ist, machte kürzlich der Wohnungsmarktbericht 2015 der Investitionsbank Berlin (IBB) deutlich: Danach ist jeder zweite Haushalt in der Stadt aufgrund seiner Einkommenssitua-



Foto: Nils Richter

tion sozialwohnungsberechtigt. Dem gewaltigen Anspruch steht aber lediglich ein Anteil von 8,4 Prozent geförderter Wohnungen am Mietwohnungsmarkt gegenüber.

Rosemarie Mieder

Bundesimmobilien wie das Kreuzberger Dragoner-Areal erhielten bislang die Meistbietenden

AUSSTELLUNGSTIPP Rittergut mit städtischer Aufgabe



Rieselfelder, Liegekur und Runkelrüben – Das Stadtgut Blankenfelde im Norden Berlins, Sonderausstellung im Museum Pankow, Prenzlauer Allee 227/228.

Noch bis 22. Mai 2016, Dienstag bis Sonntag 10 bis 18 Uhr, Eintritt frei

Ein kleiner Ort mit großen Aufgaben, so könnte man die historische Rolle von Blankenfelde und seiner unmittelbaren Umgebung an der heutigen Stadtgrenze im Norden Berlins beschreiben. Eine Sonderausstellung im Museum Pankow widmet sich der wechselvollen Geschichte des Dorfes Blankenfelde, das bis zum heutigen Tag an das dörfliche Leben vor den Toren Berlins erinnert.

Der gravierendste Einschnitt erfolgte Ende des 19. Jahrhunderts, als die Stadt Berlin das ehemalige Rittergut kaufte, um die Flächen als Rieselfelder zu nutzen. Fast 100 Jahre lang wurden hier die gesammelten Abwässer aus dem Norden Berlins auf die Felder gebracht. Gleichzeitig gedieh die Landwirtschaft auf den gut gedüngten Flächen. Nicht umsonst hieß es unverblümt: „Schön geerntet mang die Kacke!“ Bis 1945 hatte sich das Stadtgut Blankenfelde zum größten Einzellieferanten für Frühkartoffeln, Obst und Gemüse entwickelt. Der Besucher erfährt in dieser kompakten und informativen Ausstellung aber auch, dass sich in Blankenfelde jahrelang eine Lungenheilstätte, ein Leichtkrankenhaus und ein Alten- und Flüchtlingsheim befanden.

js

VONOVIA-MIETERVERSAMMLUNG

Vertreterin des Mietervereins ausgesperrt



Foto: Nils Richter

Die Modernisierung der ehemaligen Gagfah-Siedlung in Schmargendorf ist weiter umstritten

Was ist von einer Mieterversammlung zu halten, wo der Vermieter den Rechtsvertretern der Mieter die Tür vor der Nase zuschlägt? Das Versprechen von mehr Transparenz und Dialogbereitschaft wird damit kaum glaubwürdig – selbst wenn es mit vernünftigen Änderungen an den geplanten Modernisierungsmaßnahmen daherkommt.

Mit dem Hinweis, dies sei eine private Veranstaltung, wurde am 12. April der stellvertretenden Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV), Rechtsanwältin Wibke Werner, der Zutritt zu einer Mieterversammlung des Wohnungsunternehmens Vonovia verweigert. Im großen Saal des Wilmersdorfer Logenhauses hatten sich viele Mieter der ehemaligen Gagfah-Siedlung in Schmargendorf versammelt, um zu hören, was ihr Vermieter zu den Problemen mit der Modernisierung zu sagen hat. Im Mittelpunkt der Mieterkritik und vieler Proteste stehen seit einem Jahr die Dämmung der 42 bis 50 Zentimeter dicken Außenwände, der Austausch intakter Holzfenster, der verkleinerte Lichteinfall in die Räume und die mit all dem befürchtete Verschlechterung der Wohnqualität bei deutlich erhöhter Miete. Lange hatte das Wohnungsunternehmen solcherlei Einwände ignoriert und ohne eine gerichtliche Klärung abzuwarten mit ersten Baumaßnahmen begonnen. Erst eine einst-

weilige Verfügung stoppte die Arbeiten und brachte Vermieter und Mieter ins direkte Gespräch. Fragen hatten die Bewohner von Häusern aus der Orber, Charlottenbrunner und Salzbrunner Straße viele: Wie die Bauarbeiten denn jetzt weitergehen sollten? Wer sich um die teilweise schlechte und unsachgemäße Ausführung der Arbeiten kümmern? Wie glaubhaft die errechnete Energieeinsparung sei? Die Unternehmensvertreter starteten erst einmal mit einer Erklärung: In den kommenden fünfzehn Jahren seien Wohnungsverkäufe ausgeschlossen, es gebe in den nächsten fünf Jahren keine Mieterhöhungen und die fällige Modernisierungsumlage werde für Bestandsmieter von 2,02 Euro pro Quadratmeter auf 1,65 beziehungsweise 1,55 Euro pro Quadratmeter abgesenkt.

Darüber hinaus stellten die Vonovia-Mitarbeiter bauliche Änderungen der Fassadendämmung und ein weiteres Fenstermodell vor – beides soll den „Schießscharten“-Effekt verhindern und für deutlich mehr Lichteinfall in den Wohnungen sorgen. Alle Maßnahmen würden sozialverträglich, angemessen und künftig auch transparenter durchgeführt werden. Dazu würden ab sofort auch regelmäßige Mietersprechstunden vor Ort abgehalten.

Eine verbesserte Kommunikation mit den Mietern sei auf jeden Fall zu begrüßen, so die BMV-Juristin Wibke Werner.

Immerhin hat Vonovia auf die in einer Pressemitteilung vom Berliner Mieterverein geäußerte Kritik reagiert und dem BMV die Pläne im Nachhinein vorgestellt.

Rosemarie Mieder

Bayer reißt Wohnhaus ab



Foto: Nils Richter

Der Pharmakonzern Bayer reißt im Wedding das Wohnhaus Fennstraße 35/37/Am Nordhafen 1 ab. Die letzte Mietpartei ist im Dezember 2015 ausgezogen. Sie erhielt von Bayer eine hohe Abfindungszahlung und eine Ersatzwohnung in der Nähe. „Bayer hat sehr, sehr tief in die Geldbörse gegriffen“, sagt Rechtsanwalt Christoph Müller, der die letzten Mieter vertreten hat. Den Bayer-Anwälten war offenbar klar geworden, dass sie die Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung wohl kaum vor Gericht hätten durchsetzen können. Die Kündigungen gingen den Mietern schon 2010 zu. Der Schering-Nachfolger wollte ursprünglich bereits 2011 abreißen, um am Nordhafen ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Trotz des „versüßten Abgangs“ für die Mieter bleibt unter dem Strich der Verlust von 35 gut erhaltenen, zentral gelegenen und bezahlbaren Altbauwohnungen.

js

„BESTANDSERSATZ“

Neue Abrisswut

Die Bauwirtschaft trommelt für den Abriss

Die Bauwirtschaft will jede zehnte Wohnung abreißen, um an ihrer Stelle energieeffiziente und altersgerechte neue Wohnungen zu bauen. Eine von ihr in Auftrag gegebene Studie besagt, dass der „Bestandsersatz“ günstiger als die Modernisierung der Gebäude wäre. Der Berliner Mieterverein (BMV) lehnt das Ansinnen ab.



Foto: Wikipedia, Johann H. Addicks

■ Studie „Bestandsersatz 2.0“:

www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

„Abriss für Neubau? Warum Sanieren die bessere Lösung ist“, MieterMagazin 3/2016, Seite 14:

www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0316/mm0316.htm

1,8 Millionen Wohnungen, knapp zehn Prozent des gesamten deutschen Wohnungsbestandes, sollen verschwinden. Die Autoren der Studie „Bestandsersatz 2.0“, die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) und das Pestel-Institut, bezeichnen unsanierte Wohnhäuser aus den 50er bis 70er Jahren als „Bröckel-Bauten“, die „abgewohnt“ seien und deren Modernisierung sich nicht mehr lohne. Die Lösung: Abriss und anschließender Neubau von barrierefreien und energieeffizienten

Wohnungen. Die Studie rechnet vor, dass dies billiger sei als eine Vollmodernisierung des Bestandes. Dennoch rufen die Initiatoren nach Fördermitteln. Dass Abriss und Neubau nicht genauso gefördert werden wie die Bestandsmodernisierung, hält Pestel-Studienleiter Matthias Günther gar für eine „Diskriminierung“. „Durch Abriss werden bezahlbare Wohnungen vernichtet und teure Neubauwohnungen geschaffen“, erklärt die stellvertretende BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner.

In den genannten Baujahrgängen liegen die Nettokaltmieten in Berlin zwischen 6 und 8 Euro pro Quadratmeter. In Neubauten sind hingegen um 13 Euro zu zahlen, wenn sie überhaupt zur Miete angeboten werden. Die deutlich höheren Mieten im Neubau, so Werner weiter, stünden in keinem vernünftigen Verhältnis zur Energieeinsparung. Altersgerechter Wohnraum ließe sich auch schaffen, indem man bestehende Wohnungen barrierearm umbaut.

Jens Sethmann

BERLINER ENERGIEWENDEGESETZ

Eine klimaneutrale Hauptstadt bis 2050

Das Abgeordnetenhaus hat im März einstimmig das Energiewendegesetz verabschiedet. Ziel ist es, den Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) so weit zu senken, dass Berlin im Jahr 2050 als klimaneutrale Stadt gelten kann.

Für die Reduzierung der CO₂-Emissionen gibt das Gesetz feste Zwischenschritten vor: Im Vergleich zum Jahr 1990 soll der Ausstoß bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent, bis 2030 um 60 Prozent und bis 2050 um 85 Prozent sinken. Das Energiewendegesetz ist in erster Linie eine Selbstverpflichtung der öffentlichen Hand. Das Land will die Gebäude der Senats- und Bezirksverwaltungen so sanieren, dass sie schon 2030 klimaneutral sind.

Bei diesen ehrgeizigen Zielen ist klar, dass auf allen Ebenen etwas getan werden muss. Bei der Energieerzeugung

ist der Ausbau erneuerbarer Energieträger und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie der Ausstieg aus der Kohleverstromung vorgesehen, im Stadtverkehr müssen Verbrennungsmotoren zurückgedrängt werden,



Foto: Nils Richter

Handel und Gewerbe müssen sich effizienter und ressourcenschonender organisieren. Mit 47 Prozent der Berliner CO₂-Emissionen ist der Gebäudebestand ein Hauptverursacher. Ein großer Teil davon entsteht bei der Beheizung der Wohnungen. Wie hier der Schadstoffausstoß gesenkt werden kann, ohne dass die Mieter durch teure energetische Sanierungen verdrängt werden, sagt das Gesetz nicht. Es legt aber fest, dass aus dem Gesetz keine Erhöhung der Bruttowarmmieten folgen darf. Der Senat wird die konkreten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung in einem jährlichen Energie- und Klimaschutzprogramm festlegen. Der Erfolg des Energiewendegesetzes wird davon abhängen, wie ehrgeizig dieses Programm formuliert und wie ernsthaft er es dann umsetzt wird.

Jens Sethmann

■ Das Energiewendegesetz im Internet:

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/klimaschutz/energiewendegesetz/

◀ Die Kohleverstromung ist in Berlin ein Auslaufmodell

ASBEST

Allgemeine Gefahr rechtfertigt Mietminderung

Schon von einzelnen Asbestfasern geht eine Gefahr aus, befand das Berliner Landgericht in einem Urteil. Deshalb müsse kein extra Gutachten eine Bedrohung nachweisen, wenn kaputte Floor-Flex-Platten in einer Wohnung liegen.

Asbestfasern in der Raumluft sind gefährlich. Bekannt ist das seit Langem. Das Landgericht Berlin hat es nun noch einmal juristisch klargestellt: „Da schon der Austritt einzelner Fasern ausreicht, um konkrete Gesundheitsgefahren herbeizuführen, muss eine grenzwertüberschreitende Belastung der Raumluft nicht notwendigerweise dargetan werden.“ Damit, so Rechtsanwalt Sven Leistikow, ist ein Raumluftgutachten nicht mehr notwendig, wenn zerstörte oder gebrochene asbesthaltige Fußbodenplatten in einer Wohnung liegen. Im konkreten Fall hatte der Mieter Sam Motos erst fünf Monate nach seinem Einzug durch ein Informa-

tionsblatt seiner Vermieterin GSW erfahren, dass es sich bei dem rissigen und beschädigten Bodenbelag um sogenannte Floor-Flex-Platten handelte. Dem Mieter, der längst selbst schadhafte Stellen ausgeglichen und die Fußböden wieder glatt geschliffen hatte, wurde schlagartig klar, welcher Gefahr seine Familie damit ausgesetzt war.

Bereits in erster Instanz hatten Richter ihm eine 20-prozentige Mietminderung rückwirkend ab seinem Einzug in die Wohnung zugebilligt. Fünf weitere Prozent sprachen ihm die Juristen ab dem Tag zu, an dem er von der Bedrohung erfahren hatte – also Entschädigung für seine Angst. Das Landgericht bestätigte zwar letztlich die Entscheidung der 20-prozentigen Mietminderung, aber es geht über bisherige Rechtsprechungen hinaus, betonte Rechtsanwalt Leistikow. Da das Urteil eine Revision nicht zugelassen habe, könnten sich nun auch andere betroffene Mieter

an ihre Vermieter wenden. Und für die könnte es teuer werden. In mindestens 48000 Wohnungen landeseigener Unternehmen, so schätzt der Berliner Senat, liegen asbesthaltige Bodenplatten. „Bei privaten Vermietern“, so ergänzt Andreas Otto (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen), „könnten es noch einmal 50000 sein.“

Rosemarie Mieder

■ *Asbesturteil des LG Berlin vom 11. Februar 2016 – 18 S 133/15*



Foto: Nils Richter

Das von Sam Motos erstrittene Urteil könnte jetzt auf viele Mieter Auswirkungen haben

„BUNTE 111“ ERHÄLT PREIS FÜR ROMA-INTEGRATION Nachbarschaftlicher Leuchtturm

Berliner Mieter und Roma-Familien in einem heruntergekommenen Haus: Das Wohnungsunternehmen Gewobag zeigte gemeinsam mit starken Partnern, dass sich daraus eine gute nachbarschaftliche Mischung herstellen lässt.

Die „Bunte 111“ ist gelebte Integration



Foto: Nils Richter

Mieter mit deutschen und türkischen Wurzeln, Bewohner aus der Dominikanischen Republik und dazu fünf Roma-Familien aus Rumänien, die ohne Mietvertrag auf engstem Raum leben: Solch ein Mix birgt üblicherweise Konfliktpotenzial. Stattdessen aber gehört das Modellprojekt „Bunte 111“ in der Reinickendorfer Schwarzwelberstraße zu den Preisträgern des „BBU-ZukunftsAwards 2016“. Die Preisbegründung bezeichnet es als gelungenes Integrationsprojekt und als Leuchtturm in der Berliner und Brandenburger Wohnungswirtschaft – ein nachbarschaftliches Miteinander, das nur durch eine vorausschauende, kreative Konzeption, das Zusammenspiel mehrerer Partner und die Einbeziehung aller Bewohner des Hauses entstehen konnte.

Es begann mit einer konsequenten Gebäudeinstandsetzung durch die Vermieterin Gewobag, die damit katastrophale bauliche Zustände beseitigte. Alle Haushalte erhielten schriftliche Mietverträge. Unterstützt wurde die kommunale Wohnungsbaugesellschaft durch den Berliner Senat und „Phinove“, ein Verein, der Roma bei ihrer Integration in den Berliner Alltag beisteht. Das erfolgreiche Miteinander, bei dem die Bewohner der „Bunten 111“ selbst anpacken und gestalten konnten, wird nun durch die Erneuerung und Begrünung der beiden Innenhöfe fortgesetzt. Die Vermieterin hat Wünsche und Ideen zusammengetragen. Sobald eine geeignete Firma für solch ein integratives Arbeiten gefunden ist, kann der erste Spatenstich erfolgen.

Rosemarie Mieder

Hat die Zitterpartie bald ein Ende?

Es startete unter großem Beifall und Medieninteresse – und endete erst einmal mit einer stillgelegten Baustelle: das genossenschaftliche Großprojekt Möckernkiez. Die hohen Standards, die die Genossen hier auf dem Areal am Gleisdreieck schaffen wollen, sind deutlich teurer als ursprünglich kalkuliert. Bisher fanden sie keine Kreditgeber. Nun aber sind die Forderungen der Banken erfüllt, und es könnte bald weitergebaut werden.

Vier eingerüstete Rohbauten auf einer stillgelegten Baustelle am Rand des Parks am Gleisdreieck – das 2009 so hoffnungsvoll gestartete Genossenschaftsprojekt Möckernkiez ruht seit anderthalb Jahren. „Aber jetzt sind wir doch hoffnungsvoll, dass es bald weitergehen kann“, erklärte der Vorstandsvorsitzende Frank Nitzsche gegenüber dem MieterMagazin. „Zu Ende April/Anfang Mai könnte endlich die Finanzierung stehen.“

Die war bisher trotz intensiver Suche nach und Verhandlungen mit Geldgebern nicht gelungen. Die Forderungen eines Bankenkonsortiums: eine professionelle Verstärkung des Vorstands, die Vergabe der Bauleistungen an ein Generalunternehmen – und vor allem eine realistischere Einschätzung der Kosten und der sich daraus ergebenden Einlagen und Mieten. Die Baukosten waren bei dem ehrgeizigen Projekt, das durchweg barrierearm, ökologisch und nach höchsten Energiestandards errichtet werden soll, ursprünglich mit 80 Millionen Euro veranschlagt worden. Inzwischen wird mit 128 Millionen Euro gerechnet. Auf den Quadratmeter umgerechnet stieg damit der Preis von ursprünglich angesetzten 2000 auf circa 3000 Euro. Wer sich eine der Wohnungen sichern will, muss entsprechend der Wohnungsgröße nun 40 Prozent der anteiligen Kosten als Einlage zahlen (ursprünglich 30 Prozent). Der Mietpreis liegt jetzt im Durchschnitt bei 10,35 Euro (nettokalt).

Trotz von Anfang an hoher Kosten war das Vorhaben mit 14 mehrstöckigen Wohnhäusern, einem behindertengerechten Hotel, einer Kita und Geschäften als eines der größten genossenschaftlichen Projekte in ganz Deutschland immer auf große Zustimmung und Resonanz gestoßen. Bei einem Neubau-Wettbewerb der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gewann die Genossenschaft 2012 für ihren Quartiersentwurf sogar ein Preisgeld in Höhe von 1,5 Millionen Euro, das allerdings nie ausgezahlt wurde, weil es an eine zeitnahe Realisierung gekoppelt war.

Die rückte aber in immer weitere Ferne, weil sich keine Kreditgeber fanden. Dass sich Mitglieder und Vorstand trotz ungeklärter Finanzierung zu Beginn 2014 entschlossen, mit dem Bau aus Eigenmitteln zu beginnen, verschärfte die Situation noch. Bereits im Oktober des gleichen Jahres musste der Bau gestoppt werden. Die Sicherung der Baustelle

Foto: Nils Richter



kostet die Genossenschaft seitdem jeden Monat 45000 Euro. Inzwischen gelang es, die Forderungen der Banken weitgehend zu erfüllen. So fand beispielsweise der Vorstand fachliche Unterstützung durch die Architektin Karoline Scharpf und den Betriebswirt Frank Nitzsche – und inzwischen sind auch nahezu alle geplanten Wohnungen fest vergeben, wie Nitzsche erklärte. Um die Risiken des Projektes weiter zu mindern, sind Änderungen geplant: Die vorgesehenen Gewerbeflächen für Hotel, Kita und Geschäfte sollen verkauft werden.

Rosemarie Mieder

Rohbauten der Genossenschaft Möckernkiez – demnächst sollen die Arbeiten dort weiter gehen

AUSSTELLUNGSTIPP

Fotos aus dem Widerstand



Foto: Umbruch Bildarchiv

■ **FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum,** Adalbertstraße 95 A, 10999 Berlin, U-Bahn Kottbusser Tor (U1, U8), Bus M29, 140
Öffnungszeiten:
 Dienstag bis Sonntag,
 10 bis 19 Uhr,
 Eintritt frei

Das „Umbruch Bildarchiv“ in Kreuzberg berichtet seit 1988 über Zwangsräumungen, Mieterproteste, Gentrifizierung, Veränderungen des Lebensumfelds, Demos, Blockaden und andere Aktionen. Andrea Linss, Christina Palitzsch, Peter Homann, Hermann Bach und die anderen Fotografen des Teams sind immer mit der Kamera dabei. Der Bestand des Archivs umfasst inzwischen 80000 Fotos – eine bewegende Bildergeschichte der „Stadtpolitik von unten“. Die aktuelle Ausstellung im Treppenhaus des FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museums kann nur eine kleine Auswahl zeigen. Videos erzählen ausführlicher von den Schicksalen der Mieter. Dokumentiert werden in beeindruckenden Fotos unter anderem die Zwangsräumung der fünfköpfigen Familie Gülbol in der Lausitzer Straße und die Vertreibung der 67-jährigen Rosemarie Fliess, die zwei Tage nach der Zwangsräumung in der Kleiderkammer einer Notunterkunft starb – Bilder mit hohem Symbolwert. Andere Fotos sind Zeugnisse der stillen Proteste, der Verzweiflung, aber auch der Solidarität. Die neuesten Bilder vom Februar 2016 zeigen eine Demonstration im „Gefahrengebiet“ Rigaer Straße. „Ob Nuriye, ob Kalle ... wie bleiben alle!“ – das Motto der Ausstellung strahlt längst über den „Kotti“ und Berlin hinaus. Auch dank dieser Fotos. *rb*

MIETSPIEGEL

„System der Sondermerkmale muss überdacht werden“



Foto: Amin Akhtar

Wibke Werner ist stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins

Der Münchner Statistik-Professor Göran Kauermann ist der Meinung, dass der Berliner Mietspiegel 2015 methodische Mängel aufweist und die Berliner Mieten tendenziell zu hoch ausgewiesen werden. Teilt der Berliner Mieterverein seine Kritik?

MieterMagazin: Wie kommt Göran Kauermann zu seinem Schluss?

Wibke Werner: Professor Kauermann favorisiert den Regressionsmietspiegel und sieht in dem Tabellenmietspiegel, wie ihn zum Beispiel Berlin und Hamburg erstellen, ein massiv fehlerbehaftetes Instrument zur Ermittlung der Vergleichsmiete. Diese erhebliche Abwertung können wir beim Berliner Mieterverein nicht nachvollziehen. In Deutschland sind bei-

de Methoden zur Erstellung eines Mietspiegels anerkannt. Beim Berliner Mietspiegel bemängelt Kauermann die Zuschläge für die Sondermerkmale. Gut ausgestattete Wohnungen werden im Prinzip zweimal belohnt. Sie fließen aufgrund ihrer guten Ausstattung mit höheren Mietwerten in die Datengrundlage für die Tabellenfelder ein und bekommen anschließend noch einen Zuschlag für das Sondermerkmal der guten Ausstattung.

MieterMagazin: Der Berliner Mieterverein sitzt mit am Tisch in der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Werden Sie Kauermanns Einwände in die Runde einbringen?

Werner: Wir teilen die Bedenken von Göran Kauermann insoweit, als

dass das System der Sondermerkmale dringend überarbeitet werden muss, um überhöhte Zuschläge zu vermeiden. Neu ist diese Diskussion in der Arbeitsgruppe jedoch nicht.

MieterMagazin: Einige Vermieter versuchen den Berliner Mietspiegel mit dem Argument anzugreifen, er würde die Berliner Mieten nicht korrekt wiedergeben. Können sie jetzt Kauermanns These benutzen, um erneut gegen den Mietspiegel Front zu machen?

Werner: Nach Kauermann weist der Berliner Mietspiegel zu hohe Mieten aus. Mit dieser Argumentation werden Vermieter vermutlich zurückhaltender sein, wenn sie versuchen, höhere Mietsteigerungen durchzusetzen.

Interview: Udo Hildenstab

MODERNISIERUNG RAUMERSTRASSE 13

Plastik statt Holz, Kunstlicht statt Fenster

Die energetische Sanierung, die die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag in der Raumerstraße 13 durchführt, ist – vorsichtig ausgedrückt – rätselhaft. Geplant ist nicht nur ein überdimensionierter Aufzug, sondern auch der Austausch der Holz-Kastendoppelfenster. Als völlig unwirtschaftlich und unökologisch wird dies von den Mietern kritisiert.

Mit einem Höllenlärm wird in dem Altbau am Helmholtzplatz derzeit ein Achtpersonenaufzug eingebaut. Vergeblich hatten die Mieter versucht, die Gewobag von diesem Vorhaben abzubringen. Sie monieren nicht nur die hohen Kosten, sondern auch die Verschattung ihrer Wohnungen. Zudem muss die Hälfte der Treppenhäuserfenster zugemauert werden. Künftig wird Tag und Nacht eine künstliche Beleuchtung notwendig sein. Das MieterMagazin hatte bereits in seiner Ausgabe 7+8/2015 über den Fall berichtet („Aufzug vor dem Fenster“).

Die Gewobag argumentiert, ein solcher Aufzug sei wegen des Dachgeschossausbaus von der Bauordnung vorgeschrieben. Doch dort heißt es lediglich, dass Kinderwagen und Rollstuhl hineinpassen müssen. Das wäre auch bei den sonst üblichen Vierpersonenaufzügen der Fall. Von Barrierefreiheit kann außerdem keine Rede sein, der Fahrstuhl wird nur auf halber Treppe halten. „Uns ist nirgendwo im Kiez ein solch gigantischer Aufzug bekannt, auch in dem Eckhaus Raumerstraße 9/Schliemannstraße 36 baut die Gewobag einen kleineren Aufzug ein“, sagt Mieterin Tina Kitzing. Ob die Gewobag hier Einsicht zeigt, bleibt unklar. Eine Bitte um Stellungnahme durch das MieterMagazin blieb unbeantwortet. Die Mieter ärgern sich auch darüber, dass die beiden neu entstehenden Dachgeschosswohnungen nicht für Familien geeignet sind. In den 95 und 115 Quadratmeter großen Lofts ist zwar eine riesige Terrasse vorgesehen, aber kein Kinderzimmer geplant.



Foto: Nils Richter

Mittlerweile werden die Mieter vom bau- und wohnungspolitischen Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Andreas Otto, unterstützt. In einem Schreiben an die Geschäftsführung der Gewobag setzte er sich für den Erhalt der Doppelkastenfenster aus Holz ein. Aus ökologischen und ästhetischen Aspekten sei ihre energetische Ertüchtigung den vorgesehenen „Plastefenstern“ vorzuziehen. Das sei auch die Linie des Senats.

Birgit Leiß

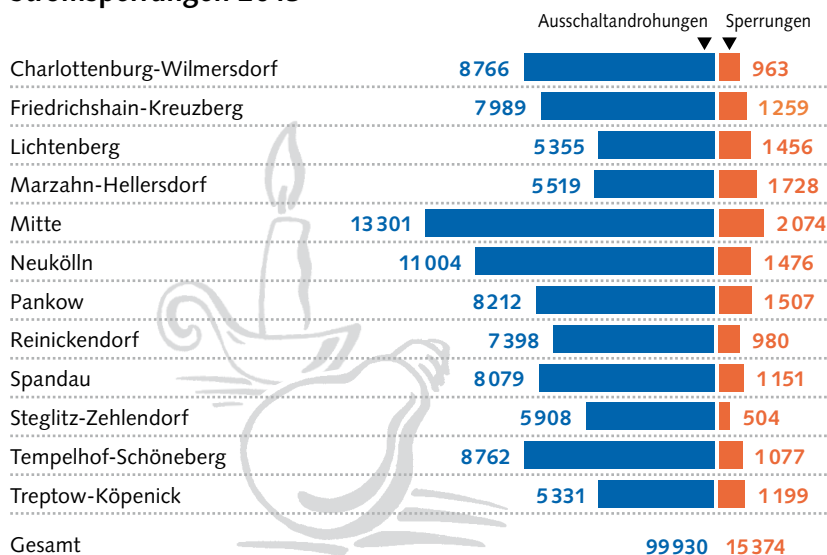
Die Mieter vor der Baustelle eines überdimensionierten Aufzugs

Hilfsbereitschaft der Bezirke unterschiedlich

Knapp 100 000 Privat- und Kleingewerbekunden drohte die Stromnetz Berlin GmbH im Jahr 2015 mit einer Unterbrechung der Stromversorgung. Die Gasag verschickte sogar über 120 000 Sperrandrohungen. Nur ein Bruchteil davon wurde auch tatsächlich durchgeführt. Beleg für einen menschlichen Umgang mit Schuldnern?

„Meine Vermutung ist, dass der Druck so groß ist, dass viele dann doch zahlen“, erklärt die Abgeordnete Elke Breitenbach von der Linksfraktion, die die Kleine Anfrage zum Thema Strom- und Gassperren eingebracht hat. Demnach wurde 2015 in Berlin 15 374 Mal der Strom abgeklemmt. Außerdem wurden 2219 Gasanschlüsse gesperrt – angesichts von über 120 000 angedrohten Unterbrechungen eine erstaunlich niedrige Zahl. „Die allermeisten Kunden reagieren darauf und zahlen dann doch“, erklärt dazu eine Sprecherin der Gasag. In Gesprächen biete man den Kunden zudem Ratenzahlung an und verweise auf die Möglichkeit,

Stromsperrungen 2015



Grafik: Julia Gandras

■ Die Anfrage „Strom- und Gassperren in Berlin 2014 und 2015“ (Drucksache 17/17859) ist nachzulesen unter www.linksfraktion-berlin.de/uploads/media/S17-17859.pdf

„Zuschüsse“ vom Jobcenter oder Sozialamt zu bekommen. Doch das Amt gewährt in der Regel nur ein Darlehen, das heißt: Die Betroffenen verschulden sich weiter. Zudem wird nicht jeder Antrag bewilligt. Die Anfrage im Abgeordnetenhaus belegt, dass es zwischen den Bezirken erhebliche Unterschiede gibt.

Die weitaus meisten Anträge auf darlehensweise Übernahme der Energieschulden wurden 2015 beim Jobcenter Lichtenberg gestellt. Von den 1819 Anträgen wurden 979 bewilligt. In Friedrichshain-Kreuzberg gingen dagegen lediglich 112 Anträge ein, von denen 15 abgelehnt wurden.

„Offenbar werden die Leute in einigen Bezirken entmutigt, indem man ihnen zu verstehen gibt, dass der Antrag sowieso keine Aussicht auf Erfolg hat“, so Breitenbach. Die gesetzliche Härtefallregelung, wonach bei besonders Schutzbedürftigen die Strom- oder Gaslieferung gar nicht unterbrochen werden darf, sei weitgehend unbekannt. Das gilt beispielsweise bei Dialysepatienten oder pflegebedürftigen Menschen. Trotz rund 17 500 Haushalten, die ohne Licht, Heizung oder Herd leben müssen, sieht man beim Senat keinen Handlungsbedarf. Tendenziell sei seit einigen Jahren ein „erheblicher“ Rückgang der Sperrungen zu verzeichnen.

Mit einer besseren Energieberatung, einem angemessenen Hartz-IV-Regelsatz sowie der Übernahme von Energieschulden durch die Ämter könne und müsse die Zahl auf null reduziert werden, heißt es dagegen bei der Linkspartei. *Birgit Leiß*

BROSCHÜRENTIPP

Bunte Gärten zum Mitmachen

Urban Gardening liegt im Trend, doch häufig fehlt es den ambitionierten Großstadtgärtnern am nötigen Know-how. Wertvolle Hilfestellung leistet hier eine neue Broschüre der Grünen Liga. Vorgestellt werden 22 prämierte Projekte aus dem Hof- und Gartenwettbewerb „Urbane Paradiese – unsere grünen Stadträume“, den die Grüne Liga 2015 ausgerichtet hat. Die mit vielen Bildern versehenen Praxisbeispiele sollen Lust machen auf das gemeinsame Gärtnern, so Karen Thormeyer, Geschäftsführerin der Grünen Liga: „Sie ermutigen hoffentlich viele Menschen, ihr Umfeld zu begrünen und weitere blühende Oasen in Berlin zu schaffen.“ Außerdem gibt es in dem Leitfaden jede Menge Tipps und Anregungen, von der richtigen Pflanzenauswahl für Hochbeete bis hin zu den rechtlichen Rahmenbedingungen beim Gärtnern im öffentlichen Raum. Eine umfangreiche Adressenliste ist ebenfalls vorhanden. Im Kapitel Gärtnern mit Kindern wird zudem erläutert, welche Pflanzen die Kleinen faszinieren und welche vielfältigen Möglichkeiten es dafür in Berlin gibt.

Birgit Leiß



Die Broschüre liegt in der Geschäftsstelle der Grünen Liga in der Prenzlauer Allee 8 und auf dem Ökomarkt am Kollwitzplatz aus.

Download unter www.grueneliga-berlin.de/themen-projekte2/garten-nebenan/wettbewerb-2015/

Kampf gegen Zweckentfremdung

Jetzt wird's ernst!



Die Übergangsfrist für gemeldete Ferienwohnungen ist abgelaufen. In Berlin dürfen nun Wohnungen nicht mehr als Ferienapartments zweckentfremdet werden. Die Bezirksämter müssen dafür sorgen, dass die Touristenunterkünfte wieder als normale Mietwohnungen angeboten werden. Zum Aufspüren illegaler Ferienapartments haben die Bezirke mehr Personal bekommen. Mit dem im März verschärften Zweckentfremdungsverbot-Gesetz will der Senat die Vermittlungsportale im Internet dazu zwingen, den Anbieter einer Ferienwohnung zu benennen. Bei der Bekämpfung anderer Formen der Zweckentfremdung, insbesondere beim spekulativen Leerstand und dem Abriss von Mietwohnungen, hinkt das Gesetz aber nach wie vor den Erfordernissen hinterher.

Am 30. April dieses Jahres lief die zweijährige Übergangsfrist für die berlinweit 6300 gemeldeten Ferienwohnungen ab. Ab dem 1. Mai müssen diese wieder als Mietwohnungen auf dem Markt angeboten werden. Dazu kommt noch eine hohe Zahl nicht angemeldeter Ferienwohnungen, die an Kurzzeitgäste vermittelt wurden, ohne dass sich der Vermieter um eine Übergangsgenehmigung bemüht hätte. Diese Touristenunterkünfte sind schon seit August 2014 illegal. Der Senat schätzt ihre Zahl auf 6000. Andere Beobachter gehen von einer deutlich höheren Dunkelziffer aus.

Das Zweckentfremdungsverbot gilt seit dem 1. Mai 2014. Die Umnutzung von Wohnungen für gewerbliche Zwecke und zur Touristenbeherbergung sowie das Leerstehenlassen und Abreißen von Wohnraum werden in der Regel nicht mehr genehmigt. Ferien-



Fotos: Nils Richter



Wohnungsanbieter mussten ihre Gästearts apartments innerhalb von drei Monaten beim Bezirksamt melden, um in den Genuss einer zweijährigen Übergangsfrist zu kommen. Die Ausnahme: Bei gewerblichen Büromietern, freiberuflichen Kanzleien und Praxen in Wohnungen bleiben die Gewerbemietverträge bis zum Ende ihrer Laufzeit gültig. Und: Die zweckfremde Nutzung kann in diesen Fällen auch weiter genehmigt werden, etwa wenn die wirtschaftliche Existenz des Betriebs gefährdet wäre oder wenn der Verlust an Wohnraum durch „angemessenen Ersatzwohnraum“ ausgeglichen wird. Zur Bearbeitung der Anträge bekamen die Bezirke zunächst insgesamt 34 Personalstellen – je vier Mitarbeiter

in den fünf stark betroffenen Innenstadtbereichen und je zwei in den übrigen Bezirksämtern.

Keine verlässlichen Zahlen

Berlin hatte schon einmal bis zum Jahr 2002 ein Zweckentfremdungsverbot. Das Oberverwaltungsgericht hielt das Verbot seinerzeit aber für unangemessen und hob es rückwirkend ab dem Jahr 2000 auf. Grund war der damals als entspannt geltende Berliner Wohnungsmarkt. Weil nach 2002 Zweckentfremdungen weder genehmigt noch gemeldet werden mussten, weiß heute niemand, wie viele Wohnungen in Berlin anders genutzt werden. Für Ferien-

wohnungen gibt es Schätzungen von 12 000 bis 28 000. Der Leerstand kann nur über die Zahl der abgemeldeten Stromzähler ermittelt werden. Über die Gründe für die Leerstände sagt das jedoch nichts aus.

Obwohl sich der Wohnungsmarkt ab 2007 spürbar anspannte und um 2010 in Berlin der Boom der Ferienwohnungen einsetzte, ließ sich der Senat mit dem neuen Zweckentfremdungsverbot bis 2014 Zeit.

Allein im Bezirk Mitte wurden innerhalb der Dreimonatsfrist 1538 Ferienwohnungen angemeldet. Daneben hat das Bezirksamt 1261 Amtsermittlungen wegen Verdachts auf eine zweckfremde Nutzung eingeleitet, so Stephan von Dassel, Mittes Stadtrat für Soziales und Bürgerdienste. Von den Ermittlungen entfielen 938 auf Ferienwohnungen, 201 auf Leerstand und 49 auf gewerbliche Nutzungen. Etliche Verfahren sind erfolgreich abgeschlossen: Insgesamt wurden bislang 99 illegale Ferienwohnungsnutzungen beendet, 45 gewerbliche Nutzungen eingestellt und 70 Leerstände beseitigt. Es gibt aber auch Gegenwind. Im Bezirk Mitte sind 361 Widerspruchsverfahren und 70 Klagen anhängig. „Die Rechtsprechung ist nunmehr gefordert, die Intention des Gesetzgebers gegebenenfalls auch gerichtlich durchzusetzen“, meint von Dassel.

Rechtzeitig zum Auslaufen der Übergangsfrist hat der Senat nun das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz

◀ Touristen, die sich in Wohnräumen einquartieren, führen auch dazu, dass die Schlange der Wohnungssuchenden länger wird

■ *BMV-Infoblatt Nr. 115 zum Thema Zweckentfremdung mit Meldeformular:*
www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblatt/fl115.htm

Meldeformular des Senats:
www.berlin.de/zweckentfremdung

Zweckentfremdungen melden!

Bis Anfang Februar 2016 sind bei den Bezirksämtern etwa 2800 Hinweise aus der Bevölkerung auf Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot eingegangen. Angesichts der viel höheren Zahl an tatsächlich angebotenen Ferienwohnungen ist da noch Luft nach oben. Der Berliner Mieterverein (BMV) ruft deshalb erneut zur Meldung von Ferienwohnungen, Leerständen und vorgesehenen Abrissen auf und hält dafür auf seiner Internetseite und in den Beratungszentren Formulare bereit. Die neue Rechtslage schafft dafür

auch Klarheit: Seit dem 1. Mai sind Ferienwohnungen in Wohngebäuden in aller Regel illegal. Bisher konnte der Bürger ja nicht wissen, ob eine Ferienwohnung in seinem Haus übergangsweise legal (weil beim Bezirk angemeldet) oder illegal (weil nicht angemeldet) war.

Mieter müssen auch keine Angst haben, dass ihr Vermieter oder der Anbieter der Ferienwohnung erfahren, wer den Hinweis auf die Zweckentfremdung gegeben hat. „Risiken für die Anzeigenden gibt es nicht“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner

Wild. Die Ämter behandeln die Hinweise ohne Ansehen des Hinweisgebers, am weiteren Verfahren ist er auch gar nicht beteiligt. Seit Kurzem hat auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Meldeformular in ihren Internetauftritt eingestellt. Auch hier ist der Hinweisgeber nicht verpflichtet, seine Identität preiszugeben.

Man muss keinen Vordruck benutzen. Es genügt ein formloses Schreiben an das Wohnungsamt des Bezirks, in dem die Zweckentfremdung stattfindet. js



Gewerbemietverträge für Wohnräume haben bis zum Vertragsende Bestand

geändert, damit die Bezirksämter Fehlnutzungen besser aufspüren und beenden können. Sie bekom-

Anbieter sollen genannt werden

men dazu auch insgesamt 30 neue Mitarbeiter. „Ich bin fest entschlossen, die dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung entzogenen Wohnungen wieder der Berliner Bevölkerung und den Zuziehenden zur Verfügung zu stellen“, erklärt Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel. Ferienwohnungsvermittler sind fortan verpflichtet, den Behörden die Identität der Vermieter preiszugeben. Auf Internetportalen wie Wimu, 9flats oder dem Marktführer Airbnb werden die Namen der Anbieter und die genauen Adressen der angebotenen Unterkünfte bewusst verschleiert. Erst bei einer verbindlichen Buchung erhält der Kunde die Kontaktdaten. Die Bezirksämter konnten deshalb bislang kaum ermitteln, ob die beworbene Ferienwohnung legal und wer der Anbieter ist. „Airbnb handelt zum großen Teil bewusst rechtswidrig“, ist die Meinung von Geisel. Die Ankündigung versetzte das Portal Airbnb, auf dem nach eigenen

Angaben 16000 Berliner Anbieter von Ferienwohnungen und -zimmern gelistet sind, in helle Aufregung. Ende März kam eine Firmendelegation aus San Francisco nach Berlin, um mit dem Senat über Ausnahmen vom Zweckentfremdungsverbot zu verhandeln. Gleichzeitig startete Airbnb-Manager Chris Lehane in Berliner Tageszeitungen eine Charmeoﬀensive: In langen Interviews und Gastbeiträgen versuchte er, sein Unternehmen als Wohltäter darzustellen, der es auch ärmeren Berlinern ermöglicht, durch eine Untervermietung an Touristen ihre Wohnung überhaupt bezahlen zu können. Die Vorteile des „Home Sharing“ (Teilen von Wohnraum) schildert Lehane in salbungsvollen Worten, verschweigt aber, dass das Geschäft längst von professionellen und rein kommerziellen Anbietern beherrscht wird, die dem Berliner Wohnungsmarkt massenhaft Wohnraum entziehen. Gegen diese Anbieter, die ganze – oft auch mehrere – Wohnungen an Touristen vermieten, richtet sich das Zweckentfremdungsverbot hauptsächlich, nicht gegen das Wohnteilen. Das „Home Sharing“ bleibt, anders als Airbnb glauben machen will, weitgehend erlaubt. „Mieter können mit Genehmigung des Vermieters weiterhin ein Zimmer ihrer Wohnung auch an wechselnde Feriengäste vermieten, solange ihnen der größere Teil der Wohnung weiterhin als Wohnraum dient und sie

tatsächlich auch in der Wohnung selbst wohnen“, stellt Wibke Werner, stellvertretende BMV-Geschäftsführerin, klar. Maßstab ist die Quadratmeterzahl: Mehr als die Hälfte der Wohnfläche muss selbst bewohnt bleiben, bei Küche und Bad wird von einer hälftigen Nutzung ausgegangen.

Der Senat ließ sich von den Airbnb-Avancen denn auch nicht beirren. „Wir halten am Zweckentfremdungsverbot und den jüngst beschlossenen Gesetzesverschärfungen fest“,

Zweitwohnungen machen keine Ausnahme

bekräftigte Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup nach dem Gespräch mit Airbnb. Er erwartet rechtskonformes Verhalten von dem Unternehmen. „Es macht nur dann Sinn, das Gespräch fortzusetzen, wenn Airbnb bereit ist, konstruktiv daran mitzuwirken, den Berliner Wohnungsmarkt vor Zweckentfremdung zu schützen“, erklärt Lütke Daldrup. „Der Lackmustest für die Kooperationsbereitschaft von Airbnb ist die Herausgabe von Daten über Ferienwohnungsvermieter in Berlin.“

In der Gesetzesänderung wird außerdem ergänzt, dass auch Zweitwohnungen nicht ohne Genehmigung zur Fremdenbeherbergung vermietet werden dürfen. Zudem wurde der Passus gestrichen, der eine Zweckentfremdung zur vorübergehenden

Abriss wird häufig genehmigt, obwohl damit preiswerter Wohnraum verloren geht





Unterbringung von Flüchtlingen erlaubt. Damit reagiert der Senat auf Eigentümer, die Wohnungen kurzerhand als Hostel deklarierten und sich vom Lageso die behelfsmäßige Aufnahme von Geflüchteten mit üppigen Tagessätzen bezahlen lassen.

Eine wichtige Änderung des Zweckentfremdungsverbots ist die Verschiebung der sogenannten Genehmigungsfiktion um zwei Jahre: Die Regelung, dass Anträge automatisch als genehmigt gelten, wenn das Amt sie nicht innerhalb von 14 Wochen ablehnt, tritt nun erst 2018 in Kraft. Ohne diesen Aufschub wäre zu be-

fürchten, dass viele Ferienwohnungsbetreiber nach dem Auslaufen der Übergangszeit eine weitere Genehmigung beantragen und die Ämter

Beginn einer Antragswelle

die Antragsflut nicht bewältigen können. Die Folge wäre nach der alten Regelung, dass wegen Arbeitsüberlastung Zweckentfremdungen automatisch genehmigt würden. „Die Antragsflut hat bereits eingesetzt“, erklärt Stephan von Dassel. In Mitte waren Anfang April 1183 Antragsverfahren anhängig, darunter wa-

ren 336 Leerstandsanträge und 842 zur Weiterführung von Ferienwohnungen. Die Folgeanträge bewirken aber für die Ferienwohnungen keine weitere Duldung. „Für alle bislang im Rahmen des Bestandsschutzes legalen Ferienwohnungen muss ab 1. Mai 2016 der Nachweis erbracht werden, dass die Wohnungen wieder an reguläre Mieter vergeben wurden“, sagt von Dassel. Im Rahmen seiner Möglichkeiten will das Bezirksamt Mitte alle bisher bestandsgeschützten Ferienwohnungsnutzungen überprüfen. Die Änderung des Gesetzes bewertet der Stadtrat grundsätzlich positiv. „Der Bezirk Mitte wird alles daran setzen, Vergehen so weit wie möglich zu ahnden“, versichert Stephan von Dassel.

Die Gesetzesänderungen tragen deutlich die Handschrift des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (siehe Kasten). Allerdings traut sich der Berliner Senat nicht so weit vor wie die hanseatischen Kollegen. Im Berliner Abgeordnetenhaus haben die Oppositionsfractionen beantragt, die weitergehenden Regelungen aus Hamburg zu übernehmen: Grüne, Linke und Piraten wollten,

◀ **Leerstehender Wohnraum: Zahlen und Gründe sind dem Berliner Senat nicht bekannt**

Hamburg konsequent, Frankfurt kreativ, Berlin zögerlich

Obwohl Berlin von der Ferienwohnungswelle mit Abstand am schlimmsten betroffen ist, haben andere Städte schneller reagiert. Hamburg und München gehen schon seit Anfang der 1970er Jahre gegen Zweckentfremdungen vor. Bonn hat im Juli 2013 eine entsprechende Satzung erlassen, ein Jahr später zog Köln nach. In Baden-Württemberg unterbinden Freiburg seit Januar 2014, Konstanz seit März 2015, und Stuttgart seit Januar 2016 die Zweckentfremdung.

Das umfassendste Zweckentfremdungsverbot enthält das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz von 1982, das 2013 noch einmal verschärft wurde. Dabei wurde die Auskunftspflicht für Vermittlerportale im Internet eingeführt, um illegale Ferienutzungen zu verfolgen. Das

erleichtert nicht nur die Datenermittlung enorm, sondern hat auch einen großen Abschreckungseffekt. Seither gibt es dort wesentlich weniger Ferienwohnungsangebote im Internet. In Hamburg wird zudem nicht nur das Anbieten und tatsächliche Überlassen von unerlaubt zweckentfremdeten Wohnräumen verfolgt, sondern auch schon das Werben dafür. Leerstand duldet Hamburg nur bis zu vier Monate. Bevorstehende Umbaumaßnahmen dürfen nicht als Ausrede für längeren Leerstand herhalten. Für solche Fälle erklärt Hamburg auch den Abschluss von Zeitmietverträgen mit Zwischenmietern für zumutbar. Widersetzt sich ein Eigentümer der Anordnung, eine Wohnung wieder für Wohnzwecke herzurichten oder sie neu zu vermieten, kann die Stadt einen Treuhän-

der einsetzen, der diese Aufgabe übernimmt. Das Hamburger Gesetz führt auch aus, wie Ersatzwohnraum beschaffen sein muss, wenn eine Zweckentfremdung oder ein Abriss genehmigt werden soll: Der Ersatzwohnraum muss vom selben Vermieter in einem zeitlichen Zusammenhang zur Zweckentfremdung geschaffen werden, er darf nicht kleiner als der zweckentfremdete Wohnraum sein und dessen Standard nicht erheblich überschreiten, und er muss dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung stehen – das heißt Mietwohnungen dürfen nicht durch Eigentumswohnungen ersetzt werden. Das beste Gesetz nützt allerdings wenig, wenn es nicht effektiv umgesetzt wird. „Damit das Wohnraumschutzgesetz nicht zum Papiertiger wird, ist es dringend er-



Fotos: Nils Richter



dass die Genehmigungsfiktion ganz gestrichen wird, dass Berlin Leerstände nicht sechs, sondern nur vier Monate duldet, dass bei Wohnungen, die wegen einer anstehenden Modernisierung leerstehen, Zwischenvermietungen angeordnet werden können, dass ein Treuhänder eingesetzt werden kann, wenn ein Eigentümer nicht greifbar ist oder sich widersetzt, und dass festgelegt wird, wie Ersatzwohnraum aussehen muss, wenn Wohnungen abgerissen werden. Dass in Berlin nur sehr vage „angemessener Ersatzwohnraum“ gefordert wird, hat sich bereits als fa-

tal herausgestellt, als der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Fall der Uhlandstraße 103 vor dem Verwaltungsgericht gescheitert ist: Der Bezirk konnte nicht verhindern, dass günstige Mietwohnungen abgerissen und durch teure Eigentumswohnungen ersetzt werden. Das Zweckentfremdungsverbot zeigt hier keinerlei Zähne. Die Änderungsvorschläge der Opposition hat die Senatsmehrheit jedoch abgelehnt.

Auch der Berliner Mieterverein hätte sich ein schärferes Gesetz gewünscht. „Das Verbot der Zweckentfremdung hat weiter große Defizite“, sagt Geschäftsführer Reiner Wild. Er sieht kein wirksames Mittel bei der Verfolgung von spekulativem Leerstand. „Auch der Abriss preiswerter Wohnungen mit Ersatz durch teure Miet- oder Eigentumswohnungen wird ungehindert fortgesetzt“, so Wild. Dennoch ist es jetzt wichtig, das Verbot konsequent umzusetzen. Zumindest beim Ferienwohnungsunwesen ist nun die Rechtslage klar, und für seine Beendigung stehen einige Instrumente und mehr Personal zur Verfügung. Für illegale Anbieter heißt das: Jetzt wird's ernst.

Jens Sethmann

Im Bezirk Mitte wird in über 1200 Fällen wegen des Verdachts zweckfremder Nutzungen ermittelt



Fotos: Nils Richter

►► forderlich, dass die zuständigen Bezirksstellen zusätzliches Personal erhalten“, fordert deshalb Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg.

Die weitreichenden Hamburger Regelungen zur Zwischenmiete, die Auskunftspflicht der Vermittlungsportale und die Möglichkeit, einen Treuhänder einzusetzen, finden sich in den Zweckentfremdungssatzungen der anderen Städte nicht. Grund dafür sind die Gesetze der jeweiligen Bundesländer. Die Zweckentfremdungsverbot-Gesetze von Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen erlauben es den Städten nicht, härter durchzugreifen. Dort sind die städtischen Satzungen auch auf fünf Jahre begrenzt. Dafür dulden aber München, Bonn und Köln nur Leerstände von höchstens drei

Monaten. Die konkreten Anforderungen an Ersatzwohnraum finden sich in den Satzungen aller Städte, die gegen die Zweckentfremdung vorgehen – nur nicht in Berlin. Berlin hätte als Stadtstaat wie Hamburg die Möglichkeit, sich selbst einen weit gesteckten gesetzlichen Rahmen zu geben und die erprobten Regelungen der Hansestadt zu übernehmen. Leider nutzt Berlin diese Gelegenheit nur unzureichend. Nur in einem Punkt übertrumpft die Hauptstadt den Rest der Republik: Das Bußgeld für Verstöße, das überall auf 50 000 Euro pro Wohnung begrenzt ist, hat die Hauptstadt kürzlich auf 100 000 Euro erhöht. Einen kreativen Sonderweg geht Frankfurt am Main. Weil das Land Hessen seinen Städten nicht die gesetzliche Grundlage gibt, können sie

überhaupt keine Satzungen gegen die Zweckentfremdung aufstellen. Die Stadt Frankfurt nutzt stattdessen das Baurecht: „Ferienwohnungen sind in Frankfurt bauplanungsrechtlich grundsätzlich unzulässig“, teilt das Bauaufsichtsamt mit. Sie wären nur dort zugelassen, wo ein Bebauungsplan sie ausdrücklich erlaubt. Da es solche Bebauungsplan-Festlegungen in Frankfurt nicht gibt, sind Ferienwohnungen baurechtlich illegal und können auch auf Antrag nicht genehmigt werden. Seit 2012 spürt eine aus drei Mitarbeitern bestehende „Taskforce“ Verstöße auf: In den ersten beiden Jahren wurden rund 800 Ferienwohnungen zurück auf den Wohnungsmarkt gebracht. Seit Beginn der Kontrollen ist das Angebot an Touristenapartments in Frankfurt rückläufig. *js*

BÜRGERBETEILIGUNG BEI NEUBAUVORHABEN

Qualitätsgewinn ohne Bauverzicht

Berlin braucht schnell neue Wohnungen. Die Bürgerbeteiligung wird dabei allzu oft als störend angesehen. Die Niederlage beim Tempelhof-Volksentscheid hat beim Senat leider noch nicht zu einem grundlegenden Umdenken geführt. Bei größeren Vorhaben zieht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsverfahren an sich – auch um Bürgerbegehren auf Bezirksebene auszubremsten. Aber es gibt auch positive Beispiele.

Für ein Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge in Johannisthal führte die Gesellschaft Stadtbau mit Anwohnern eine offene Ideenwerkstatt durch. An der Straße am Flugplatz sollen bis zu 300 Wohnungen entstehen. Drei Planungsbü-

geplante Nachverdichtung der 60er-Jahre-Siedlung Am Mühlenberg hinter dem Schöneberger Rathaus umstritten. Mit vier Architekturbüros, die schon 2013 im Rahmen des Wettbewerbs „Urban Living“ Entwürfe für das Gebiet vorgelegt hatten, führte die Senatsverwaltung im Herbst 2015 ein Gutachterverfahren durch. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hatte darauf gedrängt, die Zielvorgabe für die landeseigene Gewobag von 600 neu zu schaffenden Wohnungen auf 250 zu senken. Bei zwei Bürgerveranstaltungen sagten viele Anwohner, dass ihnen der Erhalt der Grünflächen und die Besonnung der Wohnungen sehr wichtig sind. Die Architekten planten daher um: Statt raumgreifender Zeilenbauten setzten sie einige flächensparende Punkthochhäuser an günstige Stellen, die wenig Schatten auf die bestehenden Wohnhäuser werfen. Auf eine Aufstockung der alten Gebäude wird verzichtet. Der letztlich von den Gutachtern ausgewählte Entwurf von „03 Architekten“ hat aufgrund der von den Anwohnern angemahnten Umplanungen mit dem ursprüng-

lichen „Urban Living“-Entwurf nicht mehr viel gemein.

Ein vorbildliches Verfahren war „Alte Mitte – neue Liebe“, gerade weil es nicht um ein konkretes Neubauvorhaben ging: Über Monate debattierten insgesamt 10000 Anwohner und Berliner aus anderen Stadtteilen über die künftige Entwicklung des zentralen Bereichs zwischen Alexanderplatz, Rotem Rathaus, Marienkirche und Spree. Auf dem Tisch lagen zwar mehrere Vorschläge zur Bebauung des großen Freiraums auf dem

Leitlinien für die „alte Mitte“

historischen Stadtgrundriss, diskutiert wurde aber zunächst darüber, welche Funktion der Bereich für die Stadt übernehmen soll. Dabei kamen verschiedene Beteiligungsformen wie Bürgerwerkstätten, Fachkolloquien, thematische Erkundungen und partizipatives Theater vor Ort zum Einsatz. Am Ende einigte man sich auf zehn „Bürgerleitlinien“. Sie schließen zwar eine Bebauung nicht vollständig aus, stellen jedoch so viele konkrete Anforderungen an den offenen Raum, dass es praktisch nahezu unmöglich ist, hier Gebäude zu errichten. Die Politik muss nun zeigen, dass sie dieses Ergebnis auch ernst nimmt. Immerhin hat der Senat im März die Bürgerleitlinien offiziell beschlossen und sie nun dem Abgeordnetenhaus zur Beratung vorgelegt.

Jens Sethmann

Von der Alibi-Beteiligung zum Dialog

Gesetzlich vorgeschrieben sind Bürgerbeteiligungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei Änderungen des Flächennutzungsplans. Dabei liegen meist schon detailliert ausgearbeitete Pläne vor, die im Grundsatz nicht mehr in Frage gestellt werden können. Die Berliner Planungsgeschichte ist voll von Bebauungsplänen, die trotz massenhafter Einwendungen der Bürger von den Ämtern ohne Änderungen durchgepaukt wurden. Solche Alibi-Bürgerbeteiligungen nützen niemandem. Ernsthaftige Beteiligungsverfahren müssen frühzeitig beginnen. Die Planung darf noch nicht festgezurrert sein. Nötig sind offene Ohren für die Meinung der Bürger und die Bereitschaft, bei Bedarf auch nochmal völlig umzuplanen.

js

ros haben ihre Entwürfe im letzten Herbst mit den Nachbarn diskutiert und daraufhin überarbeitet. Das Konzept des Büros „Die Baupiloten“, das die Wohnhäuser um mehrere Höfe gruppiert, traf bei den Bürgern auf große Zustimmung und wurde dann im Januar auch von der Fachjury zum Sieger erklärt.

„Mit der frühzeitigen Einbindung der Anwohner hat die Howoge Neuland betreten“, sagt Howoge-Geschäftsführerin Stefanie Frensch. „Alle Entwürfe haben durch diesen Beteiligungsprozess nochmals deutlich an Qualität gewonnen.“ Das einvernehmliche Ergebnis war aber auch leicht zu erzielen, weil niemand die Bebauung der Gewerbebrache in Zweifel zog.

In innerstädtischen Lagen treten hingegen oft Konflikte auf. So ist die

■ „Alte Mitte – neue Liebe“ zum Nachlesen: stadtdebatte.berlin.de

Mit Bürgerengagement zum Siegerentwurf: Ideenwerkstatt Adlershof



Foto: Christian Muhrbeck

Familien sind von den fehlenden Umzugsmöglichkeiten besonders betroffen



Foto: Sabine Münch

WOHNUNGSMARKT

Man rückt zusammen

Fast jeder vierte Berliner zwischen 30 und 44 Jahren denkt über einen Umzug nach. Es sind oft Familien, die unter Druck stehen, weil sie aus zu kleinen oder auch zu teuren Wohnungen ausziehen müssen. Das für die meisten bezahlbare mittlere und untere Mietsegment ist allerdings schmal. Ausweichmöglichkeiten liegen meist außerhalb der Stadt – oder im Zusammenrücken mit der Folge dichter belegter Wohnungen.

Der zunehmende Druck auf den hauptstädtischen Wohnungsmarkt wirkt sich immer stärker auf persönliche Lebensumstände aus: Bei einer Befragung von über 1000 Berlinern durch das Meinungsforschungsinstitut

Der Wohnungsmarktbericht 2015 der Investitionsbank Berlin (IBB) zeigte auf, dass es seit 1991 noch nie eine solche Anspannung im mittleren und unteren Mietpreissegment gegeben hat. In allen Berliner Bezirken, so der Bericht, übersteige hier inzwischen die Nachfrage deutlich das Angebot. Lediglich 1,9 Prozent Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften und ein Prozent bei den Genossenschaften vermeldet beispielsweise der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Dabei gilt eine Leerstandsreserve von drei Prozent als Untergrenze für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Mit der immer schwieriger werden den Wohnungssuche ändern sich offensichtlich auch die Ansprüche, die Mieter stellen: Stand in früheren Jahren die Ausstattung einer Wohnung beispielsweise mit Balkon und Terrasse an oberster Stelle, so ist jetzt die günstige Miete auf die Spitzen-

position gerückt, wie der IBB-Bericht vermerkt.

Aber wer jetzt noch eine billige Wohnung sucht, hat schlechte Karten: Um 60 Prozent stieg die durchschnittliche Angebotsmiete am hiesigen Wohnungsmarkt seit 2008. Ende vergangenen Jahres lag sie laut IBB-Bericht bei durchschnittlich 8,91 Euro (net-

Neu-Berliner suchen günstigen Wohnraum

tokalt). Wer unter 7 Euro pro Quadratmeter nettokalt mieten möchte, für den kommen nur 22 Prozent aller Angebote infrage. Unter 5 Euro pro Quadratmeter nettokalt steht überhaupt nur noch ein Prozent freier Wohnungen zur Verfügung.

Die meisten Suchenden drängen sich aber laut IBB-Bericht auf den schmalen Marktsegmenten: Viele der rund 170 000 Neuberliner, die jährlich in die Stadt drängen, sind Auszubildende, Studenten oder Berufsanfänger. Unter Druck steht offensichtlich auch jene Altersgruppe, in der eine Familie gegründet wird und in der Kinder aufwachsen. Fast jeder vierte 30- bis 44-Jährige, so die Infratest-Umfrage, denke derzeit über einen Umzug nach. Die wenigsten können in ihrem alten Kiez bleiben – viele ziehen inzwischen wieder über den Stadtrand hinaus. Oder sie geben ihre Umzugsabsichten auf und rücken zusammen. Das Kinderzimmer wird geteilt, aufs Schlafzimmer verzichtet, eine Arbeitsecke im Flur eingerichtet. Sigmar Gude vom Stadtforschungsinstitut Topos: „Die Verdrängung erfolgt nicht mehr unbedingt in die Randgebiete der Stadt. Da gibt es ja auch so gut wie keine freien Wohnungen mehr. Die Verdrängung erfolgt in die immer dichtere Belegung von Wohnungen.“

Der Rückgang beim Wohnflächenverbrauch je Einwohner in Berlin bestätigt dies: Im vergangenen Jahr sank er um 0,5 Prozent auf durchschnittliche 38,8 Quadratmeter. Den wenigsten Platz gibt es dort, wo auch die sozialen Probleme groß sind, in Neukölln: Hier lebt ein Einwohner durchschnittlich auf 34,7 Quadratmeter.

Rosemarie Mieder

Umzugshäufigkeit: Berlin trägt die rote Laterne

Das Statistik-Portal Statista untersuchte im vergangenen Jahr die Umzugsaktivitäten in den deutschen Bundesländern. Sie sanken zwischen 2013 und 2014 durchschnittlich von insgesamt 9,9 Prozent auf 9,4 Prozent. Berlin liegt mit einem Rückgang der Umzüge von 7,6 auf 7 Prozent am Ende der Tabelle. *rm*

tut „Infratest dimap“ erklärte fast jeder Zehnte, dass er wegen der hohen Mieten schon einmal umziehen musste. Jeder siebte Befragte denkt aktuell wegen steigender Wohnkosten über einen Umzug nach. Nur die Hälfte von ihnen findet aber eine neue Wohnung und kann tatsächlich umziehen (siehe Kasten).

INTERVIEW

Plädoyer für das Nicht-Bauen

Deutschland baut sich zu: Täglich werden 69 Hektar neu als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Jeden Tag werden 98 Fußballfelder verbraucht. Vor allem Einfamilienhausgebiete und Einkaufszentren wuchern in die Landschaft. Dabei stagniert die Einwohnerzahl Deutschlands seit Jahrzehnten und wird auch nach neueren Schätzungen nicht so exorbitant steigen wie der Flächenfraß. Gleichzeitig stehen nicht nur in strukturschwachen Regionen zunehmend Wohnungen, Läden und Büros leer. Diese paradoxe Situation brachte den Publizisten Daniel Fuhrhop zu der radikalen Schlussfolgerung: „Verbietet das Bauen!“ Was würde das für Berlin bedeuten? Das MieterMagazin fragte beim Autor nach.

Neubau-Kritiker ►
Daniel Fuhrhop
will „attraktive
Städte uncool
machen“

MieterMagazin: Das Bauen zu verbieten, ist angesichts des Berliner Wohnungsmarkts eine erklärungsbedürftige Forderung. Wie soll Berlin mit dem jährlichen Zuwachs von 40000 Einwohnern fertig werden, ohne neue Wohnungen zu bauen?

Daniel Fuhrhop: Die Lage wird in Berlin etwas dramatisiert. Berlin hatte schon einmal, Anfang der 90er Jahre, so viele Einwohner wie heute. Seitdem sind über 200000 Wohnungen gebaut worden. Das zeigt: Neubau löst die Probleme nicht.

MieterMagazin: Was sollte man stattdessen tun?

Daniel Fuhrhop: Es gibt nicht die eine einfache Lösung. Man kann auf viele Weisen den vorhandenen Wohnraum besser nutzen. Gerade Berlin braucht eine Vielfalt der Lösungen: Sanierung und Umbau fördern, Abriss vermeiden, Leerstand bekämpfen und Zweckentfremdung verhindern.



Foto Frank Fendler

MieterMagazin: Sie schlagen auch vor, dass die Menschen näher zusammenrücken.

Daniel Fuhrhop: Wir haben nicht mehr die Großfamilien wie früher. In Berlin wohnen an die 60 Prozent der Menschen allein. Dadurch ist

der Flächenverbrauch pro Kopf gestiegen. Es gibt viele Wohnformen, wo Menschen zusammenleben und Wohnungen oder einzelne Räume miteinander teilen. Solche Projekte werden meist nur von einzelnen Engagierten auf den Weg gebracht. Sie hätten es aber verdient, dass die Politik sie ernst nimmt und fördert. Gefördert werden sollten auch Umzüge, damit es für Mieter, die allein in zu großen Wohnungen leben, attraktiv wird, in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

MieterMagazin: Solche Wohnungstauschbörsen gibt es ja schon. Leider treffen sie auf wenig Resonanz.

Daniel Fuhrhop: Ich habe nicht den Eindruck, dass das ernsthaft betrieben wird. Wenn man Leute zum Umzug bewegen will, muss es sich für sie auch lohnen. Man muss sie beraten, nach ihren Wünschen fragen und Umzüge auch finanziell fördern. Das rechnet sich auch für die Stadt. Neubau kostet mehr Geld.

MieterMagazin: Sie wollen auch gefragte Städte wie Berlin „uncool“ machen, um den Zuzug einzudämmen. Wie das?

Daniel Fuhrhop: Man sollte in diesen Städten Anti-Marketing machen. Mein Vorschlag ist, ein Nonstop-Volksmusikonzert auf dem Boxhagener Platz zu veranstalten, um zu zeigen: Die Provinz ist schon da. Das ist natürlich augenzwinkernd gemeint. Man muss sich aber fragen, ob Berlin immer noch mehr Tourismus will und dabei weiter auf Masse setzt.

Interview: Jens Sethmann



Daniel Fuhrhop:
Verbietet das
Bauen! Eine Streit-
schrift, München
2015, 17,95 Euro

Denkanstöße

Der Buchtitel soll provozieren, ist aber durchaus ernst gemeint. Der Autor Daniel Fuhrhop hat viele beispielhafte Lösungen zusammengetragen, wie Neubau vermieden werden kann. So wird hier eine Bremerhavener 50er-Jahre-Wohnsiedlung, deren Modernisierung sich als günstiger erwiesen hat als ein Abriss mit anschließendem Neubau, ausführlich vorgestellt. Nachahmenswert ist, wie niederländische Behörden gegen Wohnungsleerstand vorgehen oder wie ein ungenutztes Frankfurter Bürohochhaus zu Wohnungen umgebaut wurde. Fuhrhop listet 50 Werkzeuge auf, die den Neubau überflüssig machen. Darunter sind auch ein paar extravagante Ideen: Damit wieder Leute in das leerstandsgeplagte Duisburg ziehen, möchte er es in „Düsseldorf-Nord“ umbenennen. Um das Problem ungenutzter Zweitwohnungen zu lösen, sollte es eine Residenzpflicht für Reiche geben. Auch wenn das scherzhaft klingt, sind das interessante Denkanstöße. Die Streitschrift gegen die blinde Bauwut ist ein dringender Appell, alle Potenziale und Ressourcen der bestehenden Stadt auszuschöpfen, bevor man an Neubau denkt.

js

Der große Wurf für die Mieter?

Die Vorschläge des Justizministers zur Mietrechtsänderung –

Nach den Mietrechtsänderungen des vergangenen Jahres (vor allem: Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietung) arbeitet die Regierung am zweiten Teil der Reform. In welche Richtung es gehen soll, dokumentiert der nun vorliegende Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz. Er enthält einige Verbesserungen für Mieter, die die Wohnungswirtschaft bereits aufschrecken lassen. Mit Widerständen ist also zu rechnen, und es bleibt abzuwarten, was am Ende tatsächlich Gesetz wird. Wir stellen die wichtigsten Inhalte vor und geben eine erste Einschätzung aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV).

1. Reduktion der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent und Einführung einer zusätzlichen Kappung

Nach einer Modernisierung soll der Vermieter die Jahresmiete zukünftig um 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöhen dürfen. Insgesamt soll sich die Miete durch Modernisierung in acht Jahren um nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter monatlich erhöhen. Außerdem ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Wie war die Rechtslage bislang?

Bislang konnte der Vermieter 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen, eine weitere Kappungsgrenze für die Modernisierungskosten gab es nicht.

Und das sagt der BMV

Die Reduktion der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent stellt keine hinreichende Verbesserung dar. Die Einführung einer Kappung ist ein Schritt in die richtige Richtung. Besser wäre jedoch die Abschaffung der jetzigen Modernisierungsumlage mit Ersatz durch einen Zuschlag für die erzielte Energieeffizienz im System der ortsüblichen Vergleichsmiete.

2. Definition der finanziellen Härte bei einer Modernisierung

Mieter sollen sich bei einer Mieterhöhung nach Modernisierung auf eine finanzielle Härte berufen können, wenn die neue Miete einschließlich Heizkosten mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

Der Einwand der finanziellen Härte soll auch dann möglich sein, wenn nur ein allgemein üblicher Zustand geschaffen wird.

Wie war die Rechtslage bislang?

Die Voraussetzungen einer finanziellen Härte waren nicht ausdrücklich im Gesetz definiert, sondern wurden im Einzelfall durch die Gerichte entschieden. Mieter konnten sich nicht auf eine finanzielle Härte berufen, wenn durch die Modernisierung nur ein allgemein üblicher Zustand geschaffen wurde.

Und das sagt der BMV

Die Neuregelung ist im Prinzip gut, doch sind 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für einkommensschwache Haushalte zu viel.

3. Einführung eines vereinfachten Modernisierungsverfahrens

Zukünftig sollen Vermieter Modernisierungsmaßnahmen in einem vereinfachten Verfahren durchführen können, wenn die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen für die Wohnung maximal 10000 Euro betragen. Von den Gesamtkosten werden allerdings pauschal 50 Prozent für erforderliche Instandhaltung abgezogen. Nutzt der Vermieter das vereinfachte Verfahren, kann er innerhalb der nächsten fünf Jahre über die oben genannte Kostengrenze keine Mieterhöhung wegen Modernisierung geltend machen. Im Gegenzug können Mieter keine finanzielle Härte geltend machen, und die Drei-Euro-Kappungsgrenze für die Modernisierungskosten findet keine Anwendung.

Wie war die Rechtslage bislang?

Ein vereinfachtes Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen gab es nicht.

Und das sagt der BMV

Die Kostenrisiken für Mieter werden aufgrund des eingeschränkten Umfangs der umlagefähigen Modernisierungskosten überschaubar sein. Gleichwohl sollte der Einwand der finanziellen Härte weiter möglich sein.

4. Altersgerechter Umbau wird Modernisierung

Der behinderten- und der altersgerechte Umbau soll in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Wie war die Rechtslage bislang?

In der Vergangenheit war der behinderten- und altersgerechte Umbau nicht im gesetzlichen Katalog von Modernisierungen enthalten. Ob dieser Umbau eine Gebrauchswert-erhöhung darstellt, war umstritten.

Und das sagt der BMV

Es gibt zwar einen zunehmenden Bedarf an alters- und behindertengerechten Wohnungen. Doch viele Mieter haben vom Umbau zur Barrierefreiheit keinen Nutzen. Laut Gesetzesbegründung müssen sie die Maßnahme dann nicht dulden. Der Gesetzeswortlaut, wonach es sich nur dann um eine Modernisierung handelt, wenn die Wohnung zum altersgerechten Gebrauch bestimmt ist, stellt nicht hinreichend klar, wann die Duldung einer behindertengerechten Modernisierung verweigert werden kann.

5. In den Mietspiegel werden Mietänderungen und Vereinbarungen der letzten acht Jahre einbezogen

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden zukünftig Mieten berücksichtigt, die in den letzten acht Jahren verändert beziehungsweise vereinbart wurden.

und was der BMV dazu sagt

Wie war die Rechtslage bislang?

Bislang betrug der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete vier Jahre.

Und das sagt der BMV

Durch die Ausweitung des Bezugszeitraumes auf acht Jahre finden auch ältere und damit niedrigere Mieten Eingang in die Datenerhebung zur Erstellung von Mietspiegeln, was einen dämpfenden Effekt auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete haben dürfte.

6. Konkretisierung der Anforderungen und Einführung einer Vermutungswirkung beim Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel soll voraussetzen, dass zur Erstellung wissenschaftliche Erkenntnisse verwendet, sachgerechte Methoden und Informationstechniken eingesetzt und soziale und örtliche Gegebenheiten berücksichtigt worden sind und er von der zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mietern anerkannt worden ist. Außerdem wird zukünftig das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels vermutet, wenn sowohl die zuständige Behörde als auch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter den Mietspiegel als qualifizierten anerkannt haben.

Wie war die Rechtslage bislang?

Ein qualifizierter Mietspiegel setzte bislang voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Waren diese Voraussetzungen erfüllt, bestand die Vermutungswirkung für einen qualifizierten Mietspiegel. Eine zusätzliche Vermutungswirkung gab es nicht.

Und das sagt der BMV

Die gut gemeinte Neuregelung könnte nach hinten losgehen. Da, wo Vermieter und Mieter bisher gemeinsam

mit der Kommune den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben wie in Berlin, könnten Vermieter nun diese Anerkennung verweigern, weil ihnen dadurch im Streitfall die Beweislast zufiele, dass der Mietspiegel nicht qualifiziert sei.

7. Auch die ordentliche Kündigung infolge eines Zahlungsverzuges kann geheilt werden

Zukünftig soll der Mieter auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges heilen können, indem sämtliche fälligen Zahlungen spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs geleistet werden oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Wie war die Rechtslage bislang?

Bislang konnte durch den Ausgleich der Zahlungsrückstände nur die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges geheilt werden, was dazu führte, dass Vermieter neben der fristlosen hilfsweise auch die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen haben.

Und das sagt der BMV

Erst mit dieser Änderung wird die Heilungsmöglichkeit zur Abwendung der Kündigung wieder relevant – ein Vorteil für die Mieter.

8. Zukünftig ist die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich

Bei Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen soll zukünftig die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein und nicht die gegebenenfalls abweichende Wohnfläche im Mietvertrag.

Wie war die Rechtslage bislang?

Maßgeblich war die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, solange die tatsächliche Wohnfläche nicht um mehr als 10 Prozent von der vereinbarten abwich. Allerdings hat mittlerweile auch der Bundesgerichtshof

seine Rechtsauffassung geändert und bei Mieterhöhungen die tatsächliche Fläche als maßgeblich erklärt.

Und das sagt der BMV

Es war nie nachvollziehbar, weshalb in Betriebskostenabrechnungen oder bei Mieterhöhung falsche Wohnflächen zugrunde gelegt werden konnten.

9. Mietminderung erst bei einer Wohnflächenabweichung von mehr als 10 Prozent

Ein zur Mietminderung berechtigender Sachmangel liegt vor, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 Prozent von der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche abweicht.

Wie war die Rechtslage bislang?

Ein für die Mietminderung erforderlicher erheblicher Mangel wurde auch bislang erst bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 Prozent angenommen. Nun soll diese Regelung im Gesetz verankert werden.

Und das sagt der BMV

Ein Mangel sollte bereits vorliegen, wenn die Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Miete mehr als 3 Prozent beträgt.

10. Regelung der Wohnflächenberechnung

Haben sich Mieter und Vermieter nicht über ein Berechnungsverfahren zur Wohnfläche geeinigt, soll die Wohnfläche je nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes entweder nach der Wohnflächenverordnung oder nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet werden. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen zukünftig mit 25 Prozent in der Wohnfläche berücksichtigt werden.

Wie war die Rechtslage bislang?

Die Anrechnung der Flächen für Balkone und Terrassen war nicht geregelt.

Und das sagt der BMV

Die Klarstellung hinsichtlich der anrechenbaren Flächen für Balkone und Terrassen ist zu begrüßen. ww

STROMVERBRAUCH BEI HAUSHALTSGERÄTEN

Am richtigen Ende sparen

Ein hellerer ►
Bildschirm sorgt
für brillante Bilder
– und für hohen
Stromverbrauch

Große Haushaltsgeräte verbrauchen rund 50 Prozent des Stroms in privaten Haushalten. Wer auf energieeffiziente Modelle setzt und die Technik bewusster nutzt, kann seine Ausgaben spürbar reduzieren. Das EU-Energielabel und die Angaben der Hersteller zum Energie- oder Wasserverbrauch sind bei der Kaufentscheidung keine zuverlässige Hilfe. Die Technik im Haushalt ist ein Gesamtsystem, das nicht durch Pfennigfuchserie optimiert werden kann, sondern nur durch intelligentes Sparen.

Als Albert Einstein vor 100 Jahren seine „Allgemeine Relativitätstheorie“ veröffentlichte, dachte er nicht an Fernsehgeräte, Waschmaschinen und andere Haushaltsgeräte, sondern an Raum und Zeit, und daran, dass eine Stunde nicht gleich eine Stunde ist, sondern mal schneller und mal langsamer vergeht. Alles ist relativ, auch der Stromverbrauch der kleinen und großen elektrischen und elektronischen Helfer im Haushalt. Wie viele Kilowattstunden Strom sie im Jahr insgesamt verbrauchen und welche Kosten dabei entstehen, zeigt zwar die Jahresabrechnung des Stromanbieters, aber welches Gerät konkret wie viel Strom verbraucht und welchen Anteil es an den jährlichen Gesamtstromkosten hat, ist für viele

Verbraucher ebenso undurchschaubar wie Einsteins Relativitätstheorie. Nur wer seinen Stromverbrauch auch im Detail kennt, kann tatsächlich entscheiden, welches Gerät durch ein neues, energiesparendes ersetzt werden sollte und wo es sich wirklich lohnt, Dauer und Häufigkeit der Benutzung zu reduzieren.

Entscheidend ist das Nutzerverhalten

Allgemeine Beispielrechnungen zu den Stromkosten einzelner Geräte machen wenig Sinn, da das Nutzerverhalten der Verbraucher äußerst differenziert ist. Ein Fön mit 2000 Watt, der täglich fünf Minuten genutzt wird, verbraucht zum Beispiel im Jahr rund 58 Kilowattstunden (kWh) Strom. Die Kosten betragen bei einem Verbrauchspreis von 20 Cent pro kWh rund 11 Euro. Zum Vergleich: Ein Flachbild-TV-Gerät mit



nur 150 Watt, der täglich aber vier Stunden läuft und im Jahr rund 220 kWh Strom verbraucht, belastet die Haushaltskasse bereits mit rund 42 Euro. Richtig teuer wird ein Herd mit 4000 Watt, der täglich eine halbe Stunde in Betrieb ist und so im Jahr 730 kWh Strom verbraucht, was dann am Jahresende 146 Euro ausmacht.

Bereits diese drei Beispiele zeigen, bei welchen Geräten es sinnvoll ist zu sparen. Was nutzt es zum Beispiel, den Stand-by-Modus eines TV-Geräts auszuschalten, wenn der Elektroherd länger als notwendig in Betrieb ist? Wieviel welches Elektrogerät verbraucht, steht entweder auf den Geräten selbst oder in der Gebrauchsanweisung. Aber Vorsicht: Nicht alle Angaben zum Verbrauch halten einer intensiven Überprüfung stand.

Neben dem Preis ist die Energie-Effizienzklasse ein Hauptargument der Verkäufer: Billig ist gut, und eine hohe Effizienzklasse ist noch besser. Wer da nicht zugreift, schadet seinem Geldbeutel und der Umwelt – behauptet die Werbung. Aber den Herstellern fallen immer neue Tricks ein, um den Energieverbrauch zu schönen. Zum Beispiel Flachbild-Fernsehgeräte. Die Standardeinstellung der Helligkeit beträgt bei diesen Geräten 65 Prozent. In den „Showrooms“ der Fachmärkte werden allerdings die Helligkeitsregler bis zum Anschlag aufgedreht. Das Ergebnis sind Bilder von beeindruckender Brillanz. Um diese Bildqualität zu Hause zu erreichen, muss der Käufer die Helligkeit maximieren. Das Gerät ver-



Wie lange ist der
Fön täglich in
Betrieb – wie lange
der Geschirrspüler?



Stromverbrauch von Haushaltsgeräten

(Richtwerte pro Betriebsstunde)

Lampen: 50 Watt
Laptop: 80 Watt
Kühlschrank: 120 Watt
Gefrierschrank: 150 Watt
TV-Flachbildschirm: 150 Watt
PC: 250 Watt
Abzugshaube: 500 Watt
Mikrowelle: 800 Watt
Fön: 2000 Watt
Wasserkocher: 2200 Watt
Waschmaschine: 2300 Watt
Staubsauger: 2400 Watt
Wäschetrockner: 3000 Watt
Geschirrspülmaschine: 3000 Watt
Elektroherd: 4000 Watt
Quelle: 123energie Blog



Fotos: Nils Richter

wird das EU-Energielabel überarbeitet. Die Verbraucherverbände fordern, dass das Label endlich tatsächlich transparente Informationen an die Käufer übermittelt.

Dazu gehört auch, dass die Hersteller die voraussichtliche Lebensdauer von Geräten angeben. Viele Geräte haben eine zu kurze Lebensdauer. Dass diese „Obsoleszenz“ durch von den Herstellern bewusst eingebaute Sollbruchstellen bewirkt wird, konnte bisher nicht nachgewiesen werden. Viele Nutzer wechseln ihre Geräte allerdings immer häufiger aus. Eine Studie des Ökoinstituts und der Universität Bonn im Auftrag des Umweltbundesamtes ergab, dass Hersteller mit einer bestimmten Produktlebensdauer kalkulieren, die sich nach Zielgruppen, Einsatzbereichen und Produktzyklen richtet. Viele Geräte werden deshalb nur noch auf bekannte Schwachstellen getestet. Das senkt die Lebensdauer zum Schaden der Verbraucher, die ihre Geräte länger nutzen möchten – und zum Schaden der Umwelt.

Potenzielle Käufer werden zudem oft schlecht beraten, denn neben dem Energieverbrauch spielen auch andere Faktoren eine Rolle beim Kauf eines neuen Elektrogeräts.

Bei Waschmaschinen ist zum Beispiel der dramatisch sinkende Wasserverbrauch ein Problem, was zwar in der Werbung tunlichst verschwiegen wird, aber den Wasserversorgern zunehmend Sorgen bereitet. Denn durch den geringen Wasserverbrauch moderner Spül- und Waschmaschinen kommt es zu Fett- und Schmutzablagerungen in den Abflussrohren. Das Abwasser wird zu einer hochkonzentrierten Brühe, die die Reinigungskapazität der Kläranlagen überfordert. Moderne Waschmaschinen verbrauchen heute weniger als 50 Liter Wasser pro Waschgang, früher waren es 180 Liter. Bei modernen Spülmaschinen sind es bis zu 40 Prozent weniger Wasser als bei zehn Jahre alten Modellen. Die Kosten der Wasser- und Energieeinsparung können schnell wieder durch die Kosten der Rohrreinigung kompensiert werden. Die Wasserbetriebe müssen immer mehr Geld in das Funktionieren der Sys-

teme investieren. Bereits jetzt entfallen 90 Prozent ihrer Kosten auf den Erhalt der Infrastruktur. Höhere Trink- und Abwasserpreise sind die Folge.

Möglich, dass im sogenannten Smart Home der Zukunft auch der Ressourcenverbrauch im Haushalt optimiert wird. Aber bis dahin werden noch einige Jahrzehnte vergehen, in de-



Das EU-Energielabel hat nur begrenzte Aussagekraft

braucht dann jedoch wesentlich mehr Strom, als das A+++ auf dem Energielabel suggeriert.

Die Effizienzklassen beruhen auf Messungen nach streng reglementierten Standards und unter genau festgelegten Bedingungen – in der Praxis kann der Verbrauch durchaus höher liegen. Verschwiegen wird in der Werbung auch, dass TV-Geräte mit großem Bildschirm wesentlich mehr Strom verbrauchen als kleine. Nur wer beim Kauf eines neuen Gerätes bei der gleichen Bildschirmgröße bleibt, spart wirklich. Aber die Ersparnis im Jahr ist ohnehin minimal. Bei Waschmaschinen wird der Energieverbrauch anhand spezieller Öko-Programme gemessen. Eine Untersuchung der Universität Bonn hat jedoch ergeben, dass nur 7 Prozent der Verbraucher mit dem Öko-Programm waschen. Der auf dem Label ausgewiesene Stromverbrauch wird von den Herstellern bei einem

Für den Energietest optimiert

60-Grad-Waschgang ermittelt. Sie haben mittlerweile dieses Waschprogramm für den Energietest optimiert. Die Temperatur ist niedriger, die Waschzeit länger. Die häufig benutzten Schnellwaschprogramme verbrauchen dagegen weit mehr Strom, als das Energielabel ausweist.

Ein Marktcheck der Verbraucherzentrale Bundesverband und des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) in 40 Geschäften und Versandportalen ergab kürzlich, dass Haushaltsgeräte oft nicht oder nicht richtig ausgezeichnet werden. Zurzeit

Berechnung des Stromverbrauchs

Im Internet finden sich zahlreiche Stromrechner, mit denen der Stromverbrauch einzelner Geräte online am konkreten Fall überprüft werden kann, zum Beispiel

<https://energiertools.ea-nrw.de/tools/energiecheck/default.asp?site=ea>,

<http://stromsparcheck.stromeffizienz.de/> oder

<http://www.stromverbrauchinfo.de/stromkostenrechner.php>.

Stromverbrauch und -kosten eines Gerätes lassen sich auch berechnen nach den Formeln:

Stromverbrauch [in Watt] x Nutzungsdauer [in Stunden] / 1000 x 365 Tage = Stromverbrauch des Geräts [in kWh pro Jahr]

kWh pro Jahr x Cent/kWh = durch das Gerät verursachte Stromkosten in Cent pro Jahr rb

nen noch viel Aufklärungsarbeit zu leisten ist. Die Hersteller müssen ihren Kunden praktikable Entscheidungshilfen mit transparenten und ehrlichen Angaben zum Ressourcenverbrauch zur Verfügung stellen, die Verbraucher müssen bewusster als bisher mit den Haushaltsgeräten umgehen – beim Kauf und beim Betrieb. Der Klimawandel ist nicht durch Erbsenzählerei zu stoppen, sondern nur durch intelligentes, ganzheitliches Sparen.

Rainer Bratfisch

Typisch Gründer-
zeitaltbau: heller
Raum zur Straße hin
– und das immer
etwas schummrige
„Berliner Zimmer“



Fotos: Nils Richter

VOM HEIL UND UNHEIL DER HÄUSER

Wie Räume auf uns wirken

Räume können Zuflucht sein, uns deprimieren oder auch anregen, sie können krank machen oder aber helfen, wieder gesund zu werden. Mit Helligkeit, Farben, Geräuschen, Gerüchen und ihrer Gliederung nehmen sie Einfluss auf unser seelisches Empfinden. Untersucht wird das bisher vor allem beim Bau von Gesundheitseinrichtungen. Aber von den Erkenntnissen könnten letztlich alle profitieren.

Ein Gang durch ein altes Berliner Mietshaus: Vom dunklen, bedrückend niedrigen Keller geht es hinauf in einen der Seitenflügel. Hier sind Küche und Bad meist beengt, die Flure oft lang und schmal. Das große Zimmer mit dem Berliner Fenster in einer Ecke wirkt dagegen wie eine Höhle: geräumig, aber immer irgendwie dunkel. Und dann schließlich das Vorderhaus mit seinen weiten Räumen, den Flügeltüren, dem Stuck an der Decke und dem hellen Licht, das durch hohe Fenster fällt. „Räume können bedrücken und deprimieren, den Menschen ihre Selbstachtung und Würde nehmen,

uns aber auch aufwerten, in Hochstimmung versetzen und zu Kreativität anregen“, sagt Bernhard Haslinger, Psychiater und Psychotherapeut an der Berliner Charité. Dort stand im letzten Jahr das Thema „Raum und Psyche“ im Mittelpunkt eines Symposiums. Wie weit der Rahmen zu spannen ist, zeigt das Spektrum der Referenten: Mediziner, Historiker, Ökonomen, Architekten, der Philosoph Peter Sloterdijk – aber auch Tänzer der Compagnie Sasha Waltz & Guests.

Gebauter Raum wirke eben in vielfältigen Dimensionen auf Menschen; visuell, akustisch, aber auch ganz körperlich und als sozialer Raum, vermerkte die Architektin Christine Nickl-Weller, Professorin am Institut für Architektur der TU Berlin. Ihr Fachgebiet: das Entwerfen von Krankenhäusern und Bauten des Gesundheitswesens. Der Einfluss von Architektur auf unsere Stimmungen, Gefühle und damit auf unsere seelische Gesundheit, so Nickl-Weller, sei bisher vor allem bei Gesundheitsbauten untersucht worden – aus ganz praktischen Gründen, nämlich um herauszufinden, was Heilungsprozesse unterstützt, wie medizinisches Personal motiviert werden kann, wie Stress abgebaut wird und wie die Kommunikation zwischen Medizinern und ihren Patienten am besten funktioniert.

Wie sollten beispielsweise Stationen in Kliniken räumlich gegliedert, mit welchen Farben sollten sie gestrichen und mit welchen Möbeln ausgestattet sein?

Dabei wurde vieles deutlich: Tageslicht hilft, Depressionen zu vermeiden, auch der Zugang zur Natur, etwa zu einem Garten oder wenigstens einer kleinen Grünanlage. Die Möglichkeit, sein räumliches Umfeld selbstständig zu überblicken und zu kontrollieren, erleichtert nicht nur die Orientierung, sondern schafft Geborgenheit, Ruhe und gibt vor allem Sicherheit. Eine hochwertige Ausstattung vermittelt auch jenen,

Kreativität muss sich ausleben können

die in den Räumen leben oder arbeiten, ein Gefühl von Wertschätzung. Freundliche Farben, Helligkeit und Übersichtlichkeit sorgen für ein angenehmes „Raumklima“. Lärm wird hingegen als Stressfaktor wahrgenommen, die Monotonie immer gleicher Flure, langweiliger Erdgeschosse als kalt und unangenehm empfunden. Niedrige Decken bei großen Räumen wirken beengend, bedrohlich. Zu hohe, weite Räume vermitteln Verlorenheit und fehlenden Schutz.

Von einer durchdachten Architektur, die Erkenntnisse der Raumwahrnehmung einbezieht – darin stimmen Mediziner und die Architekten überein – können letztlich alle profitieren. „Flächen, auf denen sich Kreativität entwickeln und ausleben kann“, so der Psychiater Bernhard Haslinger von der Charité, „machen den Charme des Individuellen aus – und sind ganz einfach notwendig, um seelisch gesund zu bleiben.“

Rosemarie Mieder

Im Fokus der Forschungen

Dass sich die Umgebung heilend auf den Genesungsprozess auswirken kann, ist anerkannt. In Deutschland gibt es dazu vereinzelte Forschungsaktivitäten. Mit dem Vorhaben „Healing Architecture“ soll es unter anderem gelingen, ein interdisziplinäres Netzwerk aus Neurowissenschaftlern, Psychobiologen, Neurobiologen, Kognitionswissenschaftlern sowie Ingenieuren und Architekten zu schaffen, das solche Aktivitäten bündelt, Wissen auswertet und umsetzt. Das Symposium an der Berliner Charité war ein Baustein dazu. Die Vorträge, die dort gehalten wurden – unter anderem von Bernhard Haslinger, Christine Nickl-Weller und auch von dem Philosophen Peter Sloterdijk – erschien im März im dem Buch „Raum und Psyche – ein transdisziplinärer Dialog zu Freiräumen in der Psychiatrie“ (zu bestellen bei: www.psychosozial-verlag.de).

rm

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

Abrechnungsfrist

Einer unter der Geltung des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formalklausel, die bestimmt: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...]“, ist keine Ausschlusswirkung dahin beizumessen, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen.

BGH vom 20.1.2016 – VIII ZR 152/15 –

 Langfassung im Internet

Der Klausel kommt allein die Bedeutung zu, eine Frist für die Abrechnung festzulegen: Der Mieter hat die Möglichkeit, vom Vermieter eine Abrechnung ab dem Ablauf der Frist (Abrechnungsreife) zu verlangen. Für den Fall einer nicht fristgerechten Abrechnung wird dem Mieter das Recht zugebilligt, laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten (§ 273 BGB).

Die vertragliche Vereinbarung einer kürzeren als der gesetzlichen Ausschlussfrist wird grundsätzlich nur dann angenommen werden können, wenn – wie dies auch bei § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gesetzlich geregelt ist – die verspätete Abrechnung ausdrücklich mit der Sanktion des Nachforderungsausschlusses bewehrt ist.

Offen bleibt nach dieser BGH-Entscheidung, ob etwas anderes für nach dem 1.9.2001 vereinbarte vertragliche Abrechnungsfristen gilt.

Zwischenvermietung

Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter – nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages – die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 3.7.1996 – VIII ZR 278/95, BGHZ 133, 142, 148).

Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des Zwischenmieters im Interesse der Endmieter kommt eine analoge Anwendung der Vorschrift schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehlt.

BGH vom 20.1.2016 – VIII ZR 311/14 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter eines Mehrfamilienhauses verlangte die gerichtliche Feststellung, dass zwischen ihm und dem Endmieter eines Zwischenmietvertrags keine Mietverhältnisse bestehen.

Er hatte das stark sanierungsbedürftige Haus für 20 Jahre an eine Selbsthilfegenossenschaft vermietet, die umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchführen musste und nur einen Mietpreis von 1,50 DM pro Quadratmeter und Monat an ihn zahlte. Die Selbsthilfegenossenschaft schloss im Laufe der Zeit mit ihren Mitgliedern Mietverträge über die einzelnen Wohnungen zu einer Miete zwischen 1,80 und 2,86 Euro pro Quadratmeter. Gemäß des Hauptmietvertrages war die Selbsthilfegenossenschaft nach Ablauf des Nutzungsvertrages berechtigt, bisherige Nutzer als Mieter für die jeweils eingegengutzte Wohnung zu benennen. Dabei sollte die Eigentümerin verpflichtet sein, mit diesen Nutzern Mietverträge nach üblichem Standardformular unter Vereinbarung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzuschließen. Nach Ablauf der 20 Jahre stellten sich die Endmieter auf den Standpunkt, der Vermieter sei in diese Endmietverträge nach § 565 BGB eingetreten, sie müssten weiterhin nur die niedrigen Mieten zahlen.

Der BGH entschied anders: Der Vermieter sei nicht gemäß § 565 BGB in die zwischen der Genossenschaft und den Endmietern abgeschlossenen Mietverträge eingetreten. § 565 BGB regelt den Fall, dass der Mieter (hier: die Genossenschaft) nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten (hier: den Endmietern) zu Wohnzwecken weitervermieten soll. Sie ordne insoweit an, dass der Vermieter bei Beendigung des (Haupt-)Mietvertrages in den zwischen dem Mieter und dem Dritten abgeschlossenen Mietvertrag eintrete.

Die Voraussetzungen für einen solchen Eintritt des Vermieters seien hier nicht gegeben. Denn bei der im Hauptmietvertrag vorgesehenen Weitervermietung an die Mitglieder der als Zwischenmieterin handelnden Selbsthilfegenossenschaft handele es sich nicht um eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 BGB. Der Regelungszweck dieser Vorschrift ziele nicht darauf ab, den Schutz des Mieters generell auf Fälle einer Weitervermietung durch den Hauptmieter auszudehnen, sondern nur auf bestimmte Sachverhalte, die dadurch gekennzeichnet seien, dass der Eigentümer im eigenen Interesse und zum Zwecke des Anbietens der Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu üblichen Be-

dingungen einen Zwischenmieter einschalte, der mit der Weitervermietung wiederum eigene wirtschaftliche Interessen verfolge. In einem solchen Fall stelle § 565 BGB den Endmieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages so, als hätte er die Wohnung direkt vom Vermieter angemietet und gewähre ihm damit insbesondere auch den sozialen Kündigungsschutz.

Eine grundlegend andere Interessenlage bestehe hingegen, wenn – wie hier – der Vertragszweck des Hauptmietvertrages nicht die gewerbliche Weitervermietung ist, sondern der Zwischenmieter mit der Weitervermietung gemeinnützige, karitative oder ähnliche Zwecke – wie hier in Gestalt der Wahrnehmung der Interessen der eigenen Mitglieder (der Bewohner des Gebäudes) durch die aus ihnen bestehende Selbsthilfegenossenschaft – verfolge. Denn die Zwischenvermietung erfolge dann vor allem im Interesse des Endmieters. Da der Zwischenmieter in diesem Fall die Interessen des Endmieters in der Regel bereits bei der Gestaltung des Hauptmietvertrages wahrnehme, bestehe nicht die Notwendigkeit, den Mieter darüber hinaus bei Beendigung des Hauptmietvertrages zusätzlich dadurch zu schützen, dass der Eigentümer gemäß § 565 BGB als Vermieter in den Mietvertrag eintritt. Vielmehr seien derartige Fälle aufgrund des engen Verhältnisses zwischen dem Endmieter und dem Zwischenmieter eher mit der klassischen Untermiete zu vergleichen, in denen der Untermieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages ebenfalls keinen Kündigungsschutz genieße.

Im vorliegenden Fall diene die Weitervermietung nicht der Gewinnerzielung oder sonst einem eigenen wirtschaftlichen Interesse der Genossenschaft, sondern vielmehr dem Interesse ihrer Mitglieder – der Bewohner des Gebäudes – und der Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, das zwischen den Interessen der Eigentümer und der bisherigen Nutzer einen Ausgleich unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördergelder herbeiführen sollte. Hierbei habe die Genossenschaft bei Abschluss des Hauptmietvertrages die Interessen ihrer Mitglieder, nämlich der Endmieter, wahrgenommen. Sie habe dafür gesorgt, dass der Wohnraum den bisherigen Nutzern erhalten blieb und diese in der besonderen Situation nach der Wiedervereinigung Mietverträge zu einer ungewöhnlich niedrigen Miete erhielten. Zugleich habe sie in dem von ihr abgeschlossenen Hauptmietvertrag Vorsorge dafür getroffen, dass die bisherigen Nutzer auch nach Beendigung des Hauptmietvertrages zu angemessenen Bedingungen in den Wohnungen bleiben könnten.

Bei dieser Sachlage komme weder eine direkte Anwendung des § 565 BGB noch eine analoge Anwendung dieser Vorschrift in Betracht.

Mieterhöhung

Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung her-

geleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (Bestätigung der Senatsurteile vom 12.12.2007 – VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 12; vom 19.5.2010 – VIII ZR 122/09, NZM 2010, 576 Rn. 10). Etwaige kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen. BGH vom 3.2.2016 – VIII ZR 69/15 –

 Langfassung im Internet

Das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters nahm zur Begründung auf ein beigelegtes Gutachten einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug, das in der Art eines „Typengutachtens“ Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die dortigen Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen enthielt.

Das Landgericht Gießen hatte das Mieterhöhungsverlangen für unzulässig erachtet, weil es auf ein unzureichendes Gutachten gestützt sei. Denn das Gutachten enthalte keine Ausführungen dazu, wie sich die Mieten in den letzten vier Jahren entwickelt hätten. Dies sei indes erforderlich, wie sich bereits aus dem Wortlaut von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB ergebe. Zudem lasse das Gutachten nicht erkennen, für welchen Zeitpunkt die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt worden sei.

Dieser Beurteilung ist der BGH entgegengetreten: Das Berufungsgericht habe verkannt, dass die (hohen) Anforderungen, die an ein im Prozess zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Gericht einzuholendes Sachverständigengutachten als Beweismittel zu stellen seien, nicht bereits für die (formelle) Begründung des Mieterhöhungsbegehrens durch Beifügung eines Sachverständigengutachtens gemäß § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB gelten würden.

Ein Gutachten, das gemäß § 558 a BGB zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens beigelegt wird, müsse keine Darstellung über die Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren enthalten. Auch bei den weiteren Begründungsmitteln, die § 558 a BGB gleichberechtigt nebeneinander stellt, würden derartige Anforderungen nicht bestehen. Besonders deutlich werde das durch die Regelung des § 558 a Abs. 2 Nr. 4 BGB, wonach die Benennung von drei Vergleichswohnungen ausreiche. Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens diene nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen. Vielmehr solle das Begründungserfordernis den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen.

Davon abgesehen wäre ein etwaiger Mangel des Gutachtens, nicht oder nicht im angemessenen Umfang auch Bestandsmieten berücksichtigt zu haben, nicht so gravie-

rend, dass dies seiner Verwendung als Begründungsmittel des § 558 a BGB entgegenstünde oder zur Unwirksamkeit eines hierauf gestützten Mieterhöhungsverlangens führe.

Letztlich sei das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht deshalb unwirksam, weil das zur Begründung beigefügte Sachverständigengutachten weder die besichtigte Musterwohnung gleichen Typs noch die für das Gutachten herangezogenen Vergleichswohnungen in der Weise identifizierbar angegeben habe, dass der Mieter diese Wohnungen besichtigen und die Angaben der Sachverständigen im Detail hätte überprüfen können. Vielmehr genüge es bei einer Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 558 a Abs. 2 Nr. 3 BGB, dass ein öffentlich bestellter Sachverständiger in einem mit Gründen versehenen Gutachten Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete macht und die streitige Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordne. Derartige konkrete Angaben ermöglichten es dem Mieter, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise zu überprüfen und so die Entscheidung zu treffen, ob er der begehrten Mieterhöhung zustimmen oder den Vermieter auf einen Prozess verweisen wolle.

Betriebskostenvereinbarung

In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2347) ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.

BGH vom 10.2.2016 – VIII ZR 137/15 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten über die Wirksamkeit der mietvertraglichen Betriebskostenvereinbarung. Der Mieter meinte, der im Mietvertrag enthaltene Verweis auf den Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung sei unwirksam, weil zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 27.1.2007 diese Verordnung schon außer Kraft gewesen sei.

Dieser Argumentation folgte der BGH nicht. Es sei ohne Bedeutung, dass die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung bei Abschluss des Mietvertrags nicht mehr in Kraft, sondern inzwischen durch die – im Wesentlichen inhaltsgleiche – Betriebskostenverordnung ersetzt worden war.

Die im Mietvertrag vom 27.4.2007 zu den Betriebskosten getroffenen formularmäßigen Bestimmungen seien dahin auszulegen, dass die Mieter die Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit dem Betriebskostenkatalog in der dazu erlassenen Betriebskostenverordnung zu tragen haben.

Allgemeine Geschäftsbedingungen seien nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden.

Dabei sei vor allem zu berücksichtigen, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert sei. Bereits in der am 1.11.1957 in Kraft getretenen Zweiten Berechnungsverordnung finde sich in § 27 die Definition, dass es sich dabei um die Kosten handelt, die „dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“. Seit dem 1.1.2007 sei dieselbe Definition nunmehr in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB selbst enthalten – unter Verweis auf die Aufstellung der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003, die den bis 31.12.2003 geltenden Betriebskostenkatalog in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung abgelöst habe.

Zudem sei es auch – sowohl im preisfreien als auch im preisgebundenen Wohnraum – seit Jahrzehnten allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die nach den genannten Definitionen umlagefähig sind. Angesichts dessen bedürfe der Begriff der „Betriebskosten“ in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden könne und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich sei.

Eine andere Beurteilung käme allenfalls in Betracht, falls durch Zusätze oder weitere Bestimmungen im Mietvertrag unklar würde, ob „die Betriebskosten“ im Sinne sämtlicher umlegbarer Betriebskosten oder nur einzelner Betriebskostenarten gemeint sind. Ein solcher Fall liege hier aber nicht vor.

Am Rande hat der BGH die bisherige Rechtsauffassung bestätigt, dass für die Vereinbarung der sogenannten „Sonstigen Betriebskosten“ etwas anderes gilt. Nach wie vor können solche Kosten nur umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich im Einzelnen bezeichnet werden (zum Beispiel „Dachrinnenreinigung“). Der Begriff „Sonstige Betriebskosten“ im Mietvertrag reicht nicht.

Betriebskostenabrechnung

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlage von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten

der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 13.1.2010 – VIII ZR 137/09, NZM 2010, 274 Rn. 24).

BGH vom 10.2.2016 – VIII ZR 33/15 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte die Kosten für die Pflege des die Wohnanlage umgebenden Parks („Wohnpark am See“) auf die Mieter umgelegt, weil sich der Park nicht im öffentlichen Eigentum, sondern im Eigentum des Vermieters befand und die Mieter davon insoweit einen Nutzen hätten, als er ihnen einen entsprechenden Erholungswert biete.

Dieser Rechtsauffassung trat der BGH entgegen. Es werde verkannt, dass Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder auch durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet waren, der erforderliche Bezug zur Mietsache verloren gehe, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt sei. Liege eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet sei, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage des Vermieters angemietet habe, könnten die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht mehr als Nebenkosten den Mietern angelastet werden.

Allein aus dem Umstand, dass die Gartenanlage nicht eingezäunt sei, lasse sich nicht sicher entnehmen, dass es sich um einen öffentlichen Park handele. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Anlage entweder schon nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet sei oder der Vermieter als Eigentümer der Anlage sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht habe. Zur abschließenden Beurteilung dieser Sachverhaltsfrage verwies der BGH die Sache zurück an das Landgericht.

Sollten die Mieter danach verpflichtet sein, die Kosten der Gartenpflege zu tragen, seien hiervon auch Kosten für die Beseitigungen von Verunreinigungen (etwa Hundekot) durch Dritte umfasst.

Nach der Rechtsprechung des BGH (vom 13.1.2010 – VIII ZR 137/09 –) gehörten die Kosten der Beseitigung des auf Gemeinschaftsflächen der Mietsache durch Mieter oder Dritte abgestellten Sperrmülls auch insoweit zu den umlagefähigen Betriebskosten, als sie auf die Beseitigung unberechtigt abgestellten Mülls entfielen. Für die Beseitigung einer Verunreinigung von Garten- oder Rasenflächen gelte nichts anderes. Der insoweit anfallende Aufwand gehöre zu den Kosten der Gartenpflege. Dabei sei es unerheblich, ob Verunreinigungen, die der Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung

des Grundstücks beseitigen lasse, durch Mieter oder Dritte verursacht worden seien und ob das Verhalten des Mieters oder des Dritten als „rechtswidrige Handlung“ zu qualifizieren sei. Denn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setze – selbstverständlich – eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen sowie eine wiederkehrende Beseitigung von Müll voraus. Sie umfasse deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll oder Verunreinigungen entfalle, für die Dritte verantwortlich seien. Auch führe der Umstand, dass derartige Verunreinigungen nur gelegentlich oder in unregelmäßigen Abständen anfallen mögen, nicht dazu, den – laufend anfallenden – Kosten der Gartenpflege und Müllentsorgung den Charakter wiederkehrender Kosten zu nehmen.

Mietvertragsschluss

a) Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind (im Anschluss an BGH Urteil vom 24.11.1951 II ZR 63/51 LM BGB § 147 Nr. 1 und BAGE 104, 315 = BB 2003, 1731).

b) Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebots hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet. Daran ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage verbunden ist (Fortführung von BGH Beschluss vom 22.1.2013 XI ZR 471/11 NJW-RR 2013, 948).

c) Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt.

d) Zu Umständen, die eine Verlängerung der Annahmefrist des § 147 Abs. 2 BGB bewirken können.

e) Zur Annahme eines gemäß § 147 Abs. 2 BGB verspäteten Angebots, wenn beide Vertragsparteien von einem wirksamen Vertragsschluss ausgehen (im Anschluss an BGH Urteile vom 11.6.2010 V ZR 85/09 NJW 2010, 2873 und vom 27.9.2013 V ZR 52/12 NJW 2014, 854).

f) Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Bestimmung einer 30-jährigen Laufzeit für einen Mietvertrag über eine Freifläche, auf der ein Mobilfunkmast errichtet werden soll, benachteiligt den Vermieter auch dann nicht unangemessen, wenn der Mieter bereits nach 20 Jahren kündigen kann (Fortführung des Senatsurteils vom 30.5.2001 XII ZR 273/98 NJW 2001, 3480).

BGH vom 24.2.2016 – XII ZR 5/15 –

➔ Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 18-20 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schönevide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg, ☺ Anhalter Bahnhof
in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers,
Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-29431 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-209892 65 oder ☎ 0163 / 8266944

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

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

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

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

■ Lärmschutz

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 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/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0,

Fax 030-490 00 99 28,

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

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost, Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 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 Südsterne, Hasenheide 63; jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte, Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

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

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas (Bezirksleitung)

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

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

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

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

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

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch, Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmuth 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 Borovitzky, Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting, Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

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

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten



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

Mai 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 2.5.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Freunde fürs Leben**
17.30 Uhr **Johannes Prittwitz: 10 Jahre Hauptbahnhof – Ein Raumschiff ist gelandet***
19.00 Uhr Spielfilm: **Freunde fürs Leben**
19.30 Uhr **Markus Baiser, Uwe Ritzler, Dr. Christina Deckwirth, Prof. Dr. Klaus Kocks, Marion von Haaren (Moderation): Lobbykratie – Wie die Wirtschaft sich Einfluss, Mehrheiten und Gesetze kauft**

Dienstag, 3.5.

- 16.00 Uhr Führung: **Johannes Prittwitz: 10 Jahre Hauptbahnhof – Entdeckungen rund um den Bahnhof**
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Kein Zickenfox**
17.30 Uhr **Tamay Jentjens: Erhalte deinen Körper – Werde schmerzfrei und geschmeidig***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Kein Zickenfox**
19.30 Uhr **Buchpremiere: Prof. Dr. Randolf Menzel, Matthias Eckoldt: Die Intelligenz der Bienen – Wie sie denken, planen, fühlen, und was wir daraus lernen können**
19.30 Uhr **Alexander von Schöneburg, Jens Bisky: Von Adam bis Apple – Weltgeschichte „to go“***

Mittwoch, 4.5.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Kein Zickenfox**
17.30 Uhr **Udo Konrad: Wales – Land der Kelten***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Kein Zickenfox**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Arno Villringer, Dr. Michael Gaebler: Wie das Hirn mit Stress umgeht – und sind Erkrankungen wie Bluthochdruck und Adipositas eine Folge von Stress?***

Sonntag, 8.5.

- 11-14 Uhr Workshop: **Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt**

Montag, 9.5.

- 17.30 Uhr **Dr. Ralf Schummer: Das Baltikum – Vilnius, Trakai, Kurische Nehrung, Riga, Tallinn***
19.00 Uhr Filmpremiere: **Mr. Gaga**
19.30 Uhr **Andreas Zumach: Verhandeln mit dem „Islamischen Staat“?***

Dienstag, 10.5.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Birnenkuchen mit Lavendel**
17.30 Uhr **Gernot Schaulinski: Pläne, Visionen, Wahn – Berlin als Neubauprojekt im „Dritten Reich“***
19.00 Uhr Spielfilm: **Birnenkuchen mit Lavendel**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Ursula Rudnick, Andreas Goetze (Moderation): Der Messias ist nicht weit – die jüdische Bewegung Chabad**

Mittwoch, 11.5.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Birnenkuchen mit Lavendel**
17-19 Uhr **Dr. med. Miguel Alquiza, Dr. med. Ralph Schernberger, Tim Rumler von Rüden: Volksleiden Rückenschmerz – Überblick moderner konservativer und operativer Therapiemethoden*, Eintritt frei**
19.00 Uhr Spielfilm: **Birnenkuchen mit Lavendel**
19.30 Uhr **Thomas R. Hoffmann: Erwin Wurm – Bizarres, Artifizielles, Kapriziöses in der Kunst***

Donnerstag, 12.5.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
17.30 Uhr **Dr. Almuth Mey: Orientalische Spuren in der Kultur des Abendlandes***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
19.30 Uhr **Constantin Schreiber: Marhaba – Ankommen in Deutschland. Im Dialog mit arabischen Flüchtlingen***
20.00 Uhr Comedy: **Stefan Verra: ERTAPPT! KÖRPERSPRACHE: Echt männlich. Richtig weiblich.**

Freitag, 13.5.

- 15.30 Uhr **Jürgen Grothe: Der Savignyplatz und seine Umgebung***
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
17.30 Uhr **Dr. Gerhild H. M. Komander: Begegnung und Konfrontation: Charlotte Berend-Corinth und Lovis Corinth***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
19.30 Uhr **Prof. Dr.-Ing. Horst Zuse: Der Ursprung des Computers – Z3. Das Werk von Konrad Zuse***

Dienstag, 17.5.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
17.30 Uhr **Veronika Langguth: Atemkraft contra Angst und Stress: Selbststärkung über den „Erfahrbaren Atem nach Prof. Ilse Middendorf“***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Jochen Ziegenbalg: Die Welt der Algorithmen***

Mittwoch, 18.5.

- 16-20 Uhr **Seminar: Tamay Jentjens: Erhalte deinen Körper – Werde schmerzfrei und geschmeidig**
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
17.30 Uhr **Carl-Peter Steinmann: Friedhof der Namenlosen – ein Selbstmörderfriedhof***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Mr. Gaga**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Heike Rauer: Die Suche nach der zweiten Erde***

Donnerstag, 19.5.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**
17.30 Uhr Vortrag mit Übungen: **Prof. Dr. Ludger Schiffler: Neuere Gehirnforschung und Fremdsprachenunterricht***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**
19.30 Uhr **Amir Ahmad Nasr: Mein Islam – Religion und Spiritualität in einer modernen, säkularen Welt***

Freitag, 20.5.

- 16.00 Uhr Gala, Vorträge, Workshops: **Mit Wolfgang Thierse, Ron Williams, Sabine Asgoud u.a.: Bevor der Reichstag wieder brennt – Miteinander reden ist alternativlos!**
17.30 Uhr **Dr. Dr. Joachim Kahl: Gute Menschen – Illusion oder humanistischer Anspruch?***
19.30 Uhr **Prof. Dr. Michael Hampe: Warum allgemeine Theorien des Glücks wenig taugen***

Samstag, 21.5.

- 10-14 Uhr Seminar: **Dr. Georg Kwiatkowski: Stressfreies Sehen und lockere Schultern**
10.30 Uhr Führung: **Gernot Schaulinski: Mythos Germania – Vision und Verbrechen**

Sonntag, 22.5.

- 10.30 Uhr **Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Von den Gottesbeweisen**
11.00 Uhr Führung: **Jürgen Grothe: Der Savignyplatz und seine Umgebung**

Montag, 23.5.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**
17.30 Uhr **Dr. Matthias Müller-Lentrod: Apulien, Basilikata, Bari, Matera, Metaponto, Venosa, Melfi***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Matthias Beller: Der Stein der Weisen – Katalysatoren im 21. Jahrhundert***

Dienstag, 24.5.

- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**
17-19 Uhr Gesundheitstag: **Von Brustaufbau über Nervenschäden bis Hautkrebs: Was kann die Plastische Chirurgie, Eintritt frei**
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Gerd Gigerenzer: Warum dick nicht doof macht und Genmais nicht tötet – Wie Sie Statistiken durchschauen***

Mittwoch, 25.5.

- 19.30 Uhr **Stefan Evers, Ellen Haußdörfer, Antje Kapek, Katrin Lompscher u.a.: Wachsende Stadt Berlin: Standpunkte der Parteien zur Abgeordnetenhauswahl, Eintritt frei**
20.00 Uhr Dokumentarfilm: **Ein letzter Tango**

Donnerstag, 26.5.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Nomaden des Himmels**
17.30 Uhr **Dr. med. Achim Kürten: Selbstheilung durch inneres Gleichgewicht***
19.00 Uhr Spielfilm: **Nomaden des Himmels**
19.30 Uhr Dokumentarfilm mit Diskussion: **Den Sieg sichern! Zum Bau eines Gesundheits- und Sozialzentrums in Kobanê durch internationale Brigaden**

Freitag, 27.5.

- 15.30 Uhr **Dr. Petra T. Fritsche: Stolpersteine – Kunstwerk und Geschichtsprojekt***
16.30 Uhr Spielfilm: **Nomaden des Himmels**
16.00 Uhr Führung: **Carl-Peter Steinmann: Friedhof der Namenlosen – ein Selbstmörderfriedhof**
17.30 Uhr **Bildbesprechung SOOKI, Prof. Matthias Koeppel: Hintergründe und Perspektiven des Neokubismus**
17.30 Uhr **Prof. Dr. Dipl.-Psych. Babette Renneberg: Was ist eine Borderline-Störung und wie kann man sie behandeln?***
19.00 Uhr Spielfilm: **Nomaden des Himmels**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Oliver Benson: „Ist der Mond auch da, wenn keiner hinsieht?“ Wissen und Information in der Quantenphysik***

Montag, 30.5.

- 16.30 Uhr Spielfilm: **Nomaden des Himmels**
17.30 Uhr **Denise Loga, Melanie De Jong: Iss dich glücklich, gesund und schön. Einfache und alltagstaugliche Clean Eating Tipps***
19.00 Uhr Spielfilm: **Das Tagebuch der Anne Frank**
19.30 Uhr **Buchpremiere mit Vortrag: Harald Alexander Korp: Lachen mit Buddha – Anleitung für mehr Humor und Lebensfreude***

Dienstag, 31.5.

- 16.00 Uhr Spielfilm: **Das Tagebuch der Anne Frank**
17.30 Uhr **Prof. Dr. Hartmut Schröder: Kulturheilkunde – Wegbereiter einer Medizin des Bewusstseins***
19.00 Uhr Spielfilm: **Das Tagebuch der Anne Frank**
19.30 Uhr **Dr. Sahra Wagenknecht: Reichtum ohne Gier – Wie wir uns vor dem Kapitalismus retten***

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

UMFRAGE

des Berliner Mietervereins

Wirkt die Mietpreisbremse?

Liebes Mitglied,

seit dem 1. Juni 2015 gilt in Berlin die Mietpreisbremse. In Mietverträgen, die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, darf die Miete im Grundsatz nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen. Fast ein Jahr nach dem Inkrafttreten möchten wir die Wirkung der Mietpreisbremse genauer untersuchen und bitten um Ihre Mithilfe, falls Sie nach dem 1. Juni 2015 in Berlin einen Mietvertrag abgeschlossen haben. Bitte senden Sie hierfür den ausgefüllten Fragebogen an: Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Wir danken Ihnen bereits jetzt für Ihre Unterstützung.

1. Wann haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?

_____ (bitte Datum eintragen)

2. Mit wem haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?

- ☐ privates Unternehmen ☐ städtisches Unternehmen
☐ privater Vermieter ☐ Genossenschaft
☐ kirchliches oder soziales Unternehmen

3. Sind Sie innerhalb Berlins umgezogen?

☐ ja ☐ nein

4. Falls nein, aus welcher Stadt/Region sind Sie zugezogen?

_____ (bitte eintragen)

5. Wie ist die Adresse der neuen Wohnung?

_____, _____, _____
(bitte eintragen: Straße, Hausnummer, Postleitzahl)

6. Bitte nennen Sie uns Ihr Geburtsjahr

_____ (bitte eintragen)

7. Haben Sie vor der Unterzeichnung des Mietvertrags in den Berliner Mietspiegel geschaut?

☐ ja ☐ nein

8. In welches Mietspiegelfeld des Berliner Mietspiegels gehört Ihre Wohnung?

_____ Zeile, _____ Spalte des Mietspiegels

(Den Berliner Mietspiegel sowie weitere Informationen finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/berliner-mietspiegel-mietcheck.htm)

9. Wie hoch ist die Kaltmiete?

(Miete ohne Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten)

_____ (Betrag in Euro)

10. Wie groß ist die Wohnung laut Mietvertrag?

_____ (Fläche in Quadratmetern)

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

11. War Ihnen bekannt, dass es seit dem 1. Juni 2015 mit der „Mietpreisbremse“ in Berlin eine Rechtsvorschrift gibt, die die zulässige Mietforderung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt?

☐ ja ☐ nein

12. Haben Sie überprüft oder überprüfen lassen, ob diese Vorschrift eingehalten wurde?

☐ ja ☐ nein

13. Falls Sie dies überprüft haben, was war das Ergebnis?

14. Falls Sie dies nicht überprüft haben, aus welchem Grund? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ weil ich von der Vorschrift nichts wusste
☐ weil der Vermieter mir gesagt hat, dass eine der folgenden Ausnahmen der Mietpreisbremse greift:
☐ umfassende Modernisierung ☐ Neubau
☐ normale Modernisierung ☐ Vormiete
☐ weil der Vermieter mir gesagt hat, dass die Vorschrift aus anderen Gründen nicht greift;
falls zutreffend, was war die Begründung?

(bitte Begründung eintragen)

- ☐ weil ich keinen Streit mit dem neuen Vermieter haben will
☐ weil ich nicht genau weiß, wie die Mietpreisbremse funktioniert
☐ weil ich mit der konkreten Ermittlung der zulässigen Miete laut Mietspiegel nicht klar kam
☐ weil ich die neue Miete angemessen finde
☐ sonstige Gründe: _____

15. Haben Sie Interesse daran, Ihre Miete durch den Berliner Mieterverein überprüfen zu lassen?

☐ ja ☐ nein

Falls ja, können Sie gern mit Frau Werner Kontakt aufnehmen unter der Telefonnummer 030 - 226 26 118 oder per E-Mail an werner@berliner-mieterverein.de. Oder Sie senden den für die Überprüfung erforderlichen Fragebogen 169 A ausgefüllt per E-Mail an werner@berliner-mieterverein.de oder per Post zu. Den Fragebogen 169 A finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de, „Aktion Mietpreisüberprüfung des BMV“