



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

Juni
6/2015

**EXPERTENRUNDE
ZUM SOZIALEN
WOHNUNGSBAU**

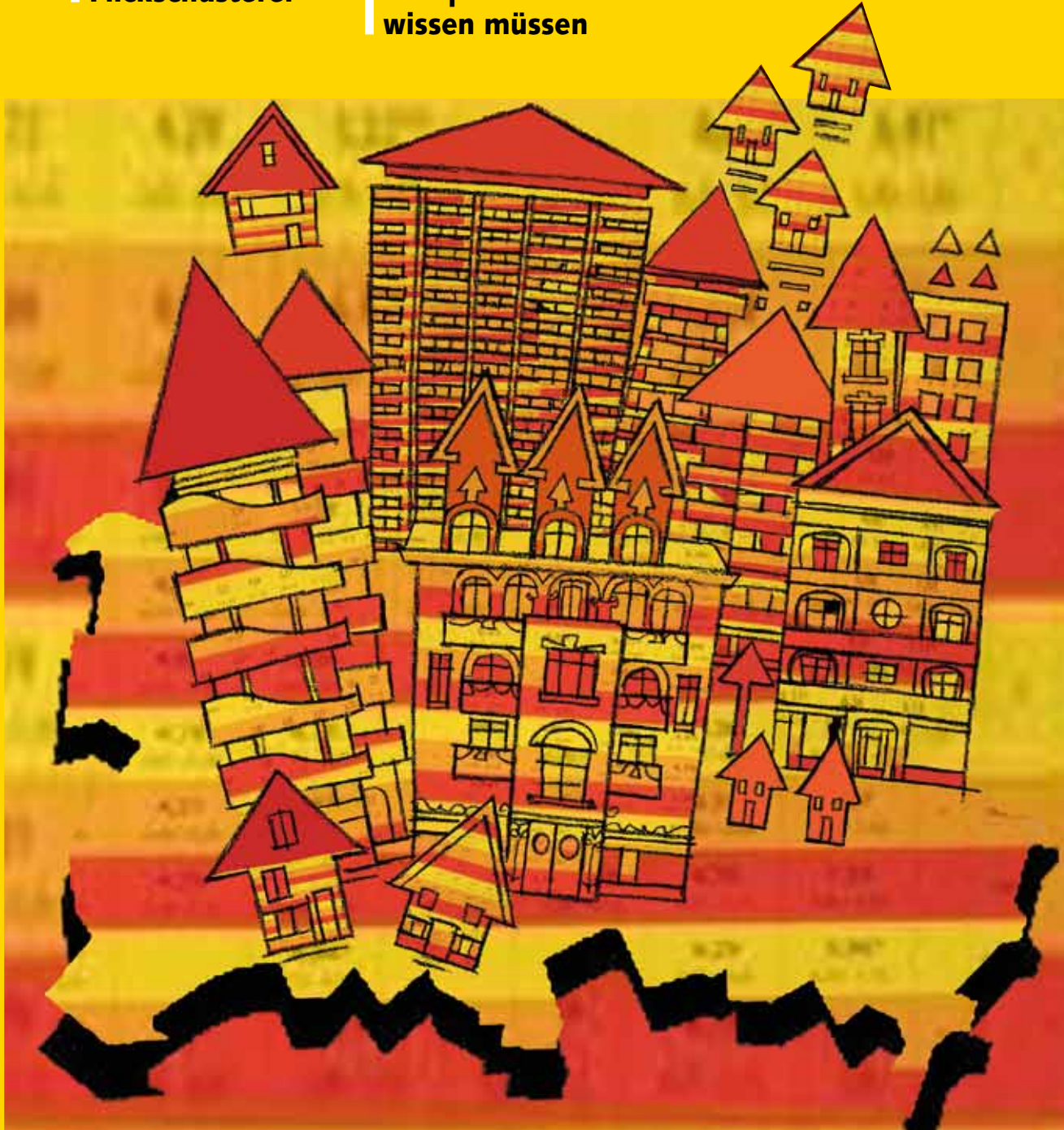
**Weiter nur
Flickschusterei**

**10 FRAGEN ZUM
MIETRECHTSNOVEL-
LIERUNGSGESETZ**

**Was Sie über die
Mietpreisbremse
wissen müssen**

**BERUFS AUSÜBUNG
IN DER WOHNUNG**

**Kündigungsgrund:
Homeoffice**



Berliner Mietspiegel 2015 erschienen

**Zwischen Aufwertung
und Anfeindung**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

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

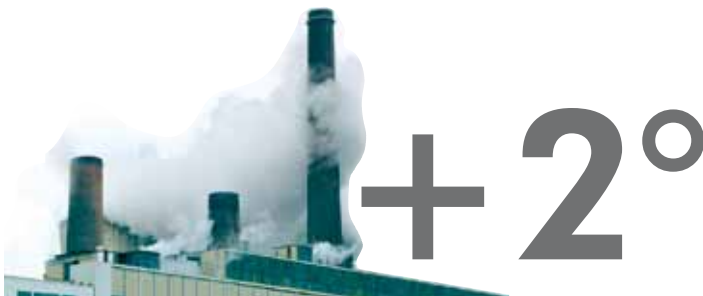


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

Städtebauliche Verträge: Mehrwert für die Infrastruktur	6
Milieuschutz: Kein teurer Luxus an der Weberwiese	6
John-Locke-Siedlung: Zur Entschädigung in den Park	7
Mietenvolksentscheid: Erste Hürde genommen	7
Paul-Gerhardt-Ring: Geld oder Geist?	8
Veranstaltungstipp: Ausflüge zu Berlins grünen Schätzen	8
Mietrechtstipp: Spielsand-Austausch ist Gartenpflege	8
„Bunte 111“: Vom Problemhaus zum Vorzeigeprojekt	9
Ausstellungstipp: Erinnerungen an die alte Mitte	9
Modernisierung in der Kreuzberger Zeughofstraße 20:	
Das volle Programm	10
Berliner Energietage: Tradition hat Qualität	10
HU-Studie zu Zwangsräumungen:	
Die Räumungsfreudigkeit hat zugenommen	11
Landesverordnung zur Mietrechtsreform:	
In Berlin wird unverzüglich gebremst	11
Amtsgerichtsurteil:	
Beschädigte Asbestfliesen sind Gesundheitsgefährdung	12
Energieausweis: Umsetzung katastrophal	12
Deutsche Wohnen saniert in Nikolassee:	
Wohnwertverschlechterung?	13
Energiewendegesetz: Geburt einer Maus	13

TITEL

Berliner Mietspiegel 2015 erschienen:	
Zwischen Aufwertung und Anfeindung	14

HINTERGRUND

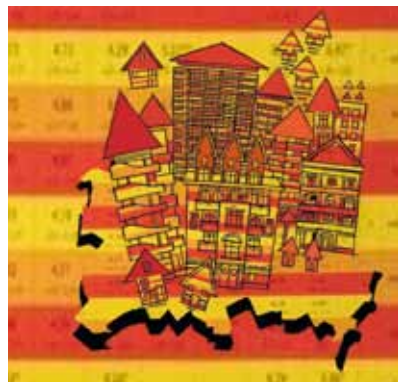
10 Fragen zum Mietrechtsnovellierungsgesetz:	
Was Sie über die Mietpreisbremse wissen müssen	20
BMV-Delegiertenversammlung 2015: Am gleichen Strang?	22
Expertenrunde zum Sozialen Wohnungsbau:	
Weiter nur Flickschusterei	23
Ein 80 Jahre alter Mietvertrag: Im Schloss der Großeltern	24
Berufsausübung in der Wohnung:	
Kündigungsgrund: Homeoffice	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	27

SERVICE

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



Durch die Mietpreisbremse hat der soeben veröffentlichte Mietspiegel an Bedeutung gewonnen. Vermietern ist das ein Dorn im Auge.

14

**Der Mietspiegel:
Zwischen Aufwertung
und Anfeindung**



22

Berlins Stadtentwicklungssenator Geisel gab sich vor der BMV-Delegiertenversammlung mieter-nah. Ob er wirklich **am gleichen Strang** zieht, muss er aber noch beweisen.



24

Peter Strzelczyk hat einen Mietvertrag, der einige Jahrzehnte älter ist als er selbst. Er wohnt, so sagt er, **im Schloss der Großeltern**

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

Betr.: MieterMagazin 5/2015, Seite 24, Wibke Werner: „10 Fragen zur Beseitigung von Wohnungsmängeln – Worauf Mieter achten sollten“

Korrektur

Unser Leser Holger Martin hat zu Recht auf einen Fehler in dem MieterMagazin-Beitrag „10 Fragen zu Wohnungsmängeln“ (unter Ziffer 10) hingewiesen. Falsch ist, dass eine Mietminderung wegen der einer Kleinreparaturklausel unterfallenden Mängel ausgeschlossen ist. Liegt ein Mangel vor, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung nicht nur unwesentlich beeinträchtigt, ist das Recht zur Mietminderung grundsätzlich auch bei wirksamer Kleinreparaturklausel gegeben. Oft dürfte es allerdings an der für die Minderung erforderlichen Erheblichkeit des Mangels fehlen, wenn es um Mängel im Sinne der Kleinreparaturklausel geht. Redaktion MieterMagazin

Betr.: Wohnungssuche als Allein-erziehende mit Negativ-Schufa

Hilferuf

Wir (Mutter und zwei Kinder) suchen nun schon seit zweieinhalb Jahren eine Wohnung in Berlin. Ich habe von dem neuen Eigentümer meiner jetzigen Wohnung die Kündigung wegen Eigenbedarfs bekommen. Da ich zwei Kredite in Raten abzahle, welche in der Schufa aufgeführt sind, bekomme ich bei sämtlichen Vermietern, Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften immer dasselbe zu hören: „Es tut uns leid, aber wir möchten jemanden mit einer sauberen Schufa.“

Ich habe mich schon an die ambulante Wohnhilfe und die Caritas gewandt, allerdings wurde mir da gesagt, das ich mich noch einmal melden soll, wenn wir „akut vor der Obdachlosigkeit“ stehen. Ich habe keine Mietschulden und bin wirklich am Verzweifeln, da mein Sohn aufgrund eines angeborenen Klumpfußes innerhalb der nächsten Monate operiert werden muss und ich nirgends Hilfe bekomme. Einen Wohnberechtigungsschein habe ich auch, nur bringt er mir nichts, da die Wohnungen zu teuer sind.

M. Schikorr per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2015, Seite 10, Rosemarie Mieder: „Fusion Deutsche Annington/Gagfah – Wer zahlt die Hochzeitstorte“

Sozialcharta nur für Bestandsmieter

Ihre Aussage „Der Zeitpunkt der Fusion ist kein Zufall, am 30. September 2014 war die Schutzfrist der ‚sozialen Rahmenbedingungen‘ teilweise abgelaufen“ ist falsch. Die Gagfah-Sozialcharta galt ohnehin nur für Bestandsmieter. Aus gegebenem Anlass wurde im Jahr 2013 eine Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Gagfah, bei den Bestandsmietern „freiwillig“ Mieterhöhungen vom 1. August 2013 bis zum 31. Juli 2019 nur um 50 Prozent nach § 558 Abs. 3 BGB vorzunehmen.

G. Tschersich per E-Mail

Betr.: Mieter Magazin 4/2015, Seite 24/25, Rainer Bratfisch: „Flüchtlinge – Willkommenskultur ohne Struktur“

Einwanderung durch Asyl-Hintertüre?

Eine nicht unerhebliche Zahl von Asylbewerbern kann nicht als willkommen angesehen werden. Wirtschafts- beziehungsweise Armutsflüchtlinge nutzen die weltweit höchsten Versorgungssätze in Deutschland für sich aus im Bewusstsein, dass der gestellte Asylantrag nicht die geringste Chance auf einen positiven Erfolg hat.

Die langen Verfahrenszeiten, Unterstützung durch Helfer der Asyl-Industrie bei negativem Ausgang der Asylverfahren inklusive Klagen vor Gerichten und das Wissen, dass abgelehnte Asylbewerber kaum abgeschoben werden, locken immer mehr Menschen an, um für eine gewisse Zeit Unterkunft und Geldleistungen zu bekommen. Die Leidtragenden sind die wirklich politisch Verfolgten.

Das Problem von fehlenden Unterkünften ist zum Teil politisch selbst verursacht worden. Man lädt Menschen aus aller Herren Länder ein und möchte, dass sie bleiben. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird weiter zunehmen, da die tatenlose Hinnahme illegaler Einwanderung durch die Asyl-Hintertüre nicht beendet wird.

J. Reuter per E-Mail

Ob eine politische Verfolgung vorliegt oder nicht, wird von den deutschen Behörden geprüft, und auf diese Prüfung hat jeder Asylbewerber einen Anspruch nach Artikel 16 a des Grundgesetzes. Wie anders sollte man auch feststellen, wer „der wirklich politisch Verfolgte“ (Zitat aus der Leserschrift) ist? Asylbewerber und Flüchtlinge unter den Generalverdacht zu stellen, sie würden aus wirtschaftlichen Gründen ins Land kommen, ist zynisch angesichts der Kriege und Verfolgungen in vielen Ländern der Welt, mit deren Ausmaß wir tagtäglich konfrontiert werden.

Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Lisa Smith · **Fotografen/Bildagenturen:** Amin Akhtar, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Oliver Boehmer/fotolia, Delight Rental Services GmbH, Torsten Georg, Peter Homann, Christian Jobst, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Nils Richter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Rolf Schulten, Jens Sethmann, Marc-Steffen Unger · **Layout:** Susanne Nöllgen/Grafik-Büro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner 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

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Wir bieten zusätzlich an:

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

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

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

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

unter www.berliner-mieterverein.de

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

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

Jetzt neu: 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. Nächster Termin: Montag, 15. Juni 2015. Im Juli und August 2015 findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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)



Hans Goetsch, Mischtechnik, um 1937

Im Beratungszentrum Südsterne des Berliner Mietervereins, Hasenheide 63, sind weitere kaum veröffentlichte Landschaftsbilder des Malers und Kunstzweizers Hans Goetsch (1892 bis 1981) zu sehen. Die Vernissage findet am Freitag, den 19. Juni 2015 um 19 Uhr statt. Die Ausstellung ist vom 20. Juni bis zum 1. September 2015 geöffnet.

Mieterberatung

Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir bieten zusätzlich folgende Beratungen an:

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

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Renate Wandel.

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.

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Mehrwert für die Infrastruktur

Im April 2015 hat Andreas Geisel, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, die überarbeitete Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung unterzeichnet, mit der die im vergangenen Jahr verabschiedeten Regelungen zum Abschluss städtebaulicher Verträge erstmals aktualisiert werden. Bei Neubauvorhaben, die einen Bebauungsplan erfordern, sollen durch Vereinbarungen die Mieten auf einem sozial verträglichen Niveau gehalten und die Infrastruktur kostengünstig angepasst werden.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht vor, dass der Projektträger eines Neubauvorhabens sämtliche dem Land entstehenden Aufwendungen übernimmt, die Folge oder Voraussetzung eines geplanten Wohnungs-

bauvorhabens sind. Dazu gehören die verkehrsmäßige Erschließung, die Anlage von Grünflächen und der Bau zusätzlich benötigter Schulen und Kindertagesstätten. Um eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Neubaugebieten sicherzustellen, wird der Bauträger zudem verpflichtet, Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von mindestens 25 Prozent der geplanten Wohnungen einzuhalten – bisher war die Untergrenze 10 Prozent.

Die jetzt unterzeichnete Leitlinie dient als Orientierungsrahmen. Die Erarbeitung städtebaulicher Verträge erfolgt einheitlicher und transparenter, Investoren erhalten mehr Kalkulationssicherheit. Berechnungsgrundlage für die vom Investor zu übernehmenden Leistungen ist der Wertzuwachs. Dabei wird der Bodenwert zu Beginn der Planung dem ge-

Foto: Sabine Münch



schätzten Bodenwert nach der Bebauung gegenübergestellt. Eines der Pilotvorhaben des Senats ist das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmsdorf in Friedenau nahe dem Innsbrucker Platz, wo die Böag-Unternehmensgruppe aus Hamburg 800 bis 900 Wohnungen baut. Zur Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist bis Ende 2015 eine Übergangsphase vorgesehen. Die Anwendung des Modells soll in den kommenden Jahren laufend evaluiert werden.

Rainer Bratfisch

**Kooperative Baulandentwicklung:
Pilotprojekt
Güterbahnhof
Wilmsdorf**

■ Die Leitlinie im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/1_leitlinie.pdf

MILIEUSCHUTZ

Kein teurer Luxus an der Weberwiese

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg stellt das Wohngebiet um die Weberwiese unter Milieuschutz. Damit bekommen rund 5400 Einwohner einen Schutz vor Luxussanierung und Eigentumsu mwandlung.

Friedrichshain-Kreuzberg baut den Milieuschutz weiter aus. Das Bezirksamt hat die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung für das Gebiet um die Weberwiese in Friedrichshain beschlossen. Es soll nicht nur die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden, sondern auch das städtebauliche Erscheinungsbild. Das Erhaltungsgebiet ist begrenzt durch die Karl-Marx-Allee, die Straße der Pariser Kommune, Rüdersdorfer, Wedekind-, Grünberger und Lasdehner Straße. Neben wenigen Altbauten befinden sich hier vor allem Wohnhäuser aus den 50er Jahren, die zusammen mit der damaligen Stalinallee errichtet wurden, sowie

Plattenbauten aus den 70er Jahren. Verhältnismäßig viele Wohnungen sind noch unsaniert. Ein Großteil der 50er-Jahre-Häuser gehört dem dänischen Immobilienunternehmen Tækker, das offenbar plant, die Wohnungen als Einzeleigentum zu verkaufen. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen geht in aller Regel

mit kostentreibenden Modernisierungen einher. Die zum Teil lang ansässige Bewohnerschaft – von den 5400 Einwohnern sind über 1000 Rentner – blickt deshalb mit großer Sorge auf mögliche Luxussanierungen.

„Wir haben auf Bitte der Bevölkerung das Anliegen sorgfältig geprüft und uns dazu entschieden, das Areal als Milieuschutzgebiet auszuweisen“, sagt Baustadtrat Hans Panhoff. Der Bezirk kann mit diesem Instrument sowohl Grundrissänderungen und besonders teure Modernisierungsmaßnahmen wie Gästebäder oder Zweitbalkone untersagen, als auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ist der Milieuschutz zwar noch nicht in Kraft getreten, der Bezirk kann damit aber ein Jahr lang Bauanträge zurückstellen, die der Erhaltungsverordnung zuwiderlaufen.

Jens Sethmann

Foto: Nils Richter



Mit der Weberwiese hat Friedrichshain-Kreuzberg das achte Milieuschutzgebiet ausgewiesen

Zur Entschädigung in den Park

Die Komplettsanierung einer Siedlung mit 1600 Wohnungen verlangt den Mietern einiges ab. Das weiß man auch bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“. Dennoch fragen sich viele Bewohner der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade: Geht es nicht auch weniger chaotisch? Viele der Maßnahmen sind in ihren Augen ohnehin übertrieben.

Seit zwei Jahren leiden die Mieter der 1964 erbauten Siedlung unter unerträglichem Lärm durch die Abriss- und Bauarbeiten. „Es geht an die Substanz“, meinte eine fast 80-jährige gehbehinderte Mieterin. Zeitweise musste sie trotz Kälte in das

Buswartehäuschen auf der Straße flüchten. Für allgemeinen Unmut sorgt auch der Umbau der Ladenzeile. Das Wohnungsunternehmen plant einen Stadtplatz, dafür müssen der Partyraum und das Gemeinschaftswaschhaus weichen. Für die Bewohner war die Ladenzeile bisher ein Treffpunkt, nun ist hier seit über einem Jahr eine Einöde. Es habe „aus verschiedenen Gründen“ eine Verzögerung bei der Sanierung des Stadtplatzes gegeben, heißt es dazu bei Stadt und Land. Noch im Mai sollen die Arbeiten nun endlich beginnen. Insgesamt 70 Millionen Euro soll die Sanierung kosten. Geplant ist neben einer Wärmedämmung, neuen Fenstern und einer Ge-

neralüberholung von Dächern, Balkonen und Aufzügen auch eine Neuordnung der Siedlung. Um die Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung zu erhöhen, wird sie in vier



Foto: Nils Richter

Mietenvolksentscheid: Erste Hürde genommen



Foto: Nils Richter

Die erste Hürde ist geschafft: Nach Angaben der Initiatoren des Mietenvolksentscheids wurden bis Ende Mai über 30000 Unterschriften gesammelt sein. Damit ist die erforderliche Anzahl von 20000 deutlich überschritten. Auch der Berliner Mieterverein hat in den Beratungszentren sowie an Straßenständen in Lichtenberg, Neukölln, Spandau, Steglitz und am Brandenburger Tor mehrere tausend Unterschriften für den Mietenvolksentscheid gesammelt. Für Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, spiegeln die zahlreichen Unterschriften das Bedürfnis der Berliner nach einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt wider: „Viele fürchten Verdrängung durch steigende Mieten und unterstützten daher die Idee einer sozialen Neuausrichtung der Berliner Wohnraumversorgung.“ Anfang Juni werden nun die gesammelten Unterschriften und der Antrag auf ein Volksbegehren abgegeben. Dann wird sich das Abgeordnetenhaus mit dem Gesetz befassen. Abzuwarten bleibt, ob die SPD den Ankündigungen Senator Geisels folgen und das Gespräch mit den Initiatoren suchen wird, um vielleicht eine einvernehmliche Lösung zu finden. ww

Quartiere eingeteilt. Die drei Hochhäuser sollen nachts durch ein blaues Lichtband erleuchtet werden. „Aufzüge, die man ohne Stufen erreichen kann, wären wichtiger“, meint dazu Peter Schoebe, seit 30 Jahren im Mieterbeirat der Siedlung. Am meisten ärgert ihn aber der Umgang mit von Mietern vorgenommenen Einbauten. Viele Mieter haben umfangreich in ihre Wohnung investiert. Nun soll alles herausgerissen und durch den Standard des Sozialen Wohnungsbaus aus den 1960er Jahren ersetzt werden, wie Schoebe kritisiert.

Die Entfernung von Fliesen und anderen Einbauten sei zwingend notwendig, weil asbesthaltiger Kleber unter den Fußbodenbelägen entfernt werden muss, sagt dazu die Pressesprecherin von Stadt und Land, Andrea Setzepfandt. Und weiter: „Nach unserer Einschätzung kann hier von einer vorbildlichen und die Mieterinteressen weitestgehend berücksichtigenden Sanierung gesprochen werden.“ Als kleine Entschädigung für den Baulärm will man den Mietern Jahreskarten für den Britzer Garten spendieren.

Birgit Leiß

Das Ehepaar Schoebe ärgert, dass die selber vorgenommenen Wohnungsverbesserungen herausgerissen werden

PAUL-GERHARDT-RING

Geld oder Geist?

In einer Wohnanlage des Sozialen Wohnungsbaus in Spandau hat das Wohnungsunternehmen Gewobag die Miete von bisher rund 5 auf 6,40 Euro angehoben. Das ist zulässig, aber weit höher als das, was in vergleichbaren Wohnungen üblich ist.

Den Mietern von rund 800 Sozialwohnungen am Paul-Gerhardt-Ring im Spandauer Falkenhagener Feld hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag eine erhebliche Erhöhung der Mieten angekündigt: Sie sollen von um die 5 Euro auf 6,40 Euro angehoben werden. Die Erhöhungen sind zulässig, die sogenannte Verpflichtungsmiete in diesen Wohngebäuden des Sozialen Wohnungsbaus darf vom Eigentümer im vollen Umfang eingefordert werden. Doch sind solche Mieten auch angemessen?

Laut Mietspiegel 2015 würde eine freifinanzierte Wohnung gleicher Ausstattung und Lage zwischen 4,70 und 5,13 Euro kosten. Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter des Berliner Mietervereins in Spandau: „Der vorherige Eigentümer, eine nach geläufi-

gem Sprachgebrauch sogenannte Heuschrecke, hat seine Mieterhöhungsmöglichkeit nicht ausgeschöpft und ist mit seinen Einnahmen ausgekommen – warum kann ein städtisches Wohnungsunternehmen das nicht auch?“

Die Sprecherin der Gewobag, Gabriele Mittag, erläutert, dass der Vorbesitzer der Häuser am Paul-Gerhardt-Ring keinen freiwilligen Mietverzicht übte, sondern nicht rechnen konnte: Die Miete resultiere aus Fehlern bei der Bewirtschaftung, „entweder durch falsche Anpassungen an die Kostenmiete im laufenden Mietverhältnis oder durch falsch ermittelte Mieten bei der Neuvermietung“. Als kommunales Unternehmen sei die Gewobag gehalten, wirtschaftlich zu agieren und passe das Preisniveau lediglich „auf die vom Gesetzgeber vorgegebene Miete an“. Das klingt, als wäre man dazu gezwungen. Stimmt aber nicht. Im Gegenteil: Einem mit dem Senat ausgehandelten Bündnis zufolge sollen die kommunalen Wohnungsunternehmen „konsequent preisdämpfend“ wirken. Mietrechtsberater Thomas

Florange vom Berliner Mieterverein: „Auch wenn gesetzlich zulässig, sind solche Mieterhöhungen ein Verstoß gegen den Geist des Wohnungsbündnisses.“



Foto: Nils Richter

Am Paul-Gerhardt-Ring greift die Gewobag ihren Sozialmietern ordentlich in die Tasche

BMV-Bezirksleiter Wilhelm hat kürzlich den Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel auf die skandalöse Mieterhöhung der Gewobag angesprochen. Der Fall war dem Senator nicht bekannt, aber er hat angekündigt, sich darum zu kümmern. Fortsetzung folgt.

Udo Hildenstab

VERANSTALTUNGSTIPP

Ausflüge zu Berlins grünen Schätzen

Eine Liebeserklärung an Berlins bunte Biotope – das will der 9. Lange Tag der Stadtnatur sein. Und weil Berlin nicht nur viel Grün zu bieten hat, sondern auch eine der artenreichsten Metropolen ist, gibt es neben verwilderten Bahngleisen und interkulturellen Gärten auch niedliche Biber an der Spree oder urtümliche Reptilien in Köpenick zu entdecken. Insgesamt 500 Veranstaltungen an 150 Orten werden angeboten, einige Hinterhof-oasen und private Gärten öffnen nur zu diesem Anlass ihre Pforten. Per Dampfer kann man zusammen mit dem Wildtierexperten des Senats an Neuköllns wilden Ufern entlang schippern oder mit den Bezirksbürgermeistern Bustouren zu den Natur-Highlights in ihrem Bezirk unternehmen.

bl



Langer Tag der Stadtnatur am 20./21. Juni, das 26-Stunden-Ticket kostet 7 Euro (ermäßig 5 Euro), für Kinder kostenlos. Programm unter www.langertagderstadtnatur.de

MIETRECHTSTIPP

Spielsand-Austausch ist Gartenpflege

Alle zwei bis drei Jahre muss der Spielsand eines Kinderspielfeldes aus hygienischen Gründen ausgetauscht werden. Obwohl es sich hierbei um Instandsetzungskosten handelt und solche Kosten eigentlich keine Betriebskosten sind, liegt hier eine Ausnahme vor, die nach § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ausdrücklich zugelassen ist. Die Kosten für den Sandaustausch sind ebenso wie die Wartungskosten für Spielgeräte umlagefähig. Auch Mieter, die keine eigenen Kinder haben oder deren Kinder den Spielplatz nicht nutzen, müssen sich an diesen Betriebskosten beteiligen, wenn im ihrem Mietvertrag eine Betriebskostenvereinbarung abgeschlossen wurde, die auch die Kosten der Gartenpflege einschließt (unter dieser Rubrik sind die Betriebskosten für die Spielplatzpflege aufgeführt). Nicht zu den Betriebskosten zählen hingegen die Reparatur- beziehungsweise Erneuerungskosten für Spielgeräte oder Bänke.

mr

Vom Problemhaus zum Vorzeigeprojekt

Die Scharnweberstraße 111 in Reinickendorf war jahrelang eines jener „Roma-Häuser“, über das die Medien immer wieder berichteten – mit unzumutbaren Mängeln und extrem überbelegten Wohnungen. Heute ist die „Bunte 111“ eine Erfolgsgeschichte in Sachen Integration.

Als die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag den Altbau im Jahre 2013 kaufte, waren Haus und Wohnungen in katastrophalem Zustand. Etwa zwei Drittel der Mieter waren (und sind) Roma-Familien aus Rumänien. Zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen gab es erhebliche Konflikte. „Uns war klar, dass wir das nicht einfach laufen lassen können und dass wir Partner brauchen“, sagt die Geschäftsführerin der Gewobag Mieterberatung, Kerstin Kirsch. Daher tat man sich in ei-

nem Modellprojekt mit der Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen sowie dem Bezirksamt Reinickendorf zusammen und holte noch den Verein „Phinove“ mit ins Boot. Der Verein unterstützt die Zuwanderer beim Ankommen im Berliner Alltag.

Als erster Schritt wurden im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume eingerichtet. Sie stehen für nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung, zusätzlich hat Phinove hier ein Beratungsbüro. Als nächstes wurden die Wohnungen instandgesetzt und von den Familien selber – mit finanzieller Unterstützung durch das Wohnungsunternehmen – renoviert. Auf eine komplette Modernisierung hat man bewusst verzichtet, um die Mieten niedrig zu halten. Die Roma-Familien erhielten zudem erstmals richtige Mietverträge. Im Oktober 2014 bemalten dann die Kinder aus dem



Foto: Nils Richter

Umgestaltung mit den Bewohnern: Die „Bunte 111“ ist eine Erfolgsgeschichte

Haus zusammen mit internationalen Streetart-Künstlern Fassade und Hofdurchgänge – daher auch der Name „Bunte 111“.

Als nächstes steht nun die Verschönerung der Höfe an. Dazu ist die Gewobag eine Kooperation mit der Technischen Universität Cottbus-Senftenberg und dem Berliner Stadtplanungsbüro „UrbanPlus“ eingegangen. Bei einer Planungswerkstatt wurden die Ideen der Bewohner gesammelt. Die wichtigsten Ergebnisse: Kinder wie Erwachsene wünschen sich Blumen sowie Hochbeete mit Kräutern. Der vordere Hof soll sich in einen ruhigen, grünen Bereich verwandeln, der hintere Hof mit Spielgeräten den Kindern zur Verfügung stehen. Die Umgestaltung soll nach und nach zusammen mit den Bewohnern durchgeführt werden.

„Über gemeinsame Aktivitäten kann man den Prozess des Zusammenlebens am besten unterstützen“, meint Thomas Knorr-Siedow von UrbanPlus. Wichtig sei auch das Signal an die Bewohnerschaft, dass man sie ernst nehme. Mittlerweile hat sich das nachbarschaftliche Miteinander deutlich gebessert. Derzeit sind noch zwei Wohnungen frei. Diese werden aber nur an Bewerber vergeben, die sich in das Projekt einbringen wollen. Zuletzt ist eine Künstlerin eingezogen. Birgit Leiß



AUSSTELLUNGSTIPP

Erinnerungen an die alte Mitte

Viel wird vom Scheunenviertel erzählt, aber wo war es wirklich, wer wohnte einst dort, welche Geschichten verbergen sich hinter den Fassaden, die dem eiligen Passanten nur als grau und unscheinbar in Erinnerung geblieben sein mögen? Die Ausstellung „Straßengeflüster“ geht diesen Fragen in Wort und Bild nach und erzählt vom Wachsen und Werden eines Viertels, von den Veränderungen vor und um die Wendezeit, von den Menschen und ihrem Leben in den Häusern. Der Fotograf Klaus Bädicker, geboren 1945 in Berlin, wurde als Mitarbeiter der Kommunalen Wohnungsverwaltung Berlin-Mitte ab 1984 zum „zufälligen Chronisten“ des Viertels. In den letzten 30 Jahren hat er zahlreiche Fotos in der alten Mitte gemacht, die heute daran erinnern, wie unter anderem die Mulack-, Almstadt-, Max-Beer- und Steinstraße in den 80er und 90er Jahren aussahen. Daneben haben mehr als ein Dutzend Studierender der Technischen Universität Berlin diese Straßenzüge von ihren Anfängen bis zur Gegenwart untersucht. Der Horizont dieser beiden Blickwinkel wird erweitert durch die lesenswerten Geschichten über die Bewohner dieses Viertels.

js

„Straßengeflüster“ – Bilder vom Scheunenviertel aus der DDR- und Wendezeit in der Volkshochschule Berlin-Mitte, Linienstraße 162, 10115 Berlin, bis 30. August 2015 von Montag bis Freitag 8 bis 22 Uhr, Sonnabend und Sonntag 9.30 bis 17.30 Uhr, Eintritt frei. www.baedicker.de

MODERNISIERUNG IN DER KREUZBERGER ZEUGHOFSTRASSE 20

Das volle Programm

Mit einer Verdreifachung ihrer Mieten nach Modernisierung sind die Mieter der Zeughofstraße 20 in Kreuzberg konfrontiert. Dazu kommen extrem rücksichtslose Bauarbeiten, die offenbar ein Ziel haben: es den Bewohnern so ungemütlich wie möglich zu machen.

Der neue Eigentümer, ein Rechtsanwalt aus München, trat zunächst ausgesprochen mieterfreundlich und kooperativ auf. Persönlich kam er mit seinen Kindern bei den Mietern vorbei und versprach eine sozialverträgliche Modernisierung. Nur Heizung und Fenster sollten gemacht werden.

Ob das nur Taktik war oder ob sich seine Pläne geändert haben, ist unklar. Fest steht, dass die Mieter im Dezember 2014 mit einer Modernisierungsankündigung geschockt wurden, wonach sich die Mieten mehr als verdreifachen sollen. Geplant ist das ganze Programm, inklusive Fahrstuhlneubau und Grundrissänderungen.

Das 1902 erbaute denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus soll komplett umgebaut werden. In den Fabriketagen im Hinterhaus, die früher die Freie Schule sowie ein Kino beherbergten, sollen exklusive Wohnlofts entstehen. Die umfang-



Foto: Sabine Münch

Lärmbelastung und Behinderungen machen den Bewohnern der Kreuzberger Zeughofstraße 20 das Leben schwer

reichen Bauarbeiten, die auch die Verlagerung des Kinos umfassen, sind für die Mieter mit einer enormen Lärmbelastung verbunden. Bereits im März wurden die Schornsteinzüge stillgelegt. Die Folge: In den offenbeheizten Wohnungen ist es bitterkalt. Weil zudem die Gasleitungen gekappt wurden, hat die Hälfte der Mieter – darunter Familien mit Kindern – seit Wochen kein Gas zum Kochen und für Warmwasser. Die Hausverwaltung „Berlin Residential“, die noch vor einigen Jahren auf ihrer Website mit ihrem „Entmietungsmanagement“ warb, scheint das nicht zu interessieren. „Wenn wir uns beschwerten, heißt es nur, wir könnten ja ausziehen“, meint ein Mieter. Gegenüber dem MieterMagazin wollte der Eigentümer keine Stellungnahme abgeben. Mit einer Ausnahme haben sämtliche Mieter die Modernisierungsduldung nicht unterschrieben. Viele wohnen seit Jahrzehnten hier, die künftigen Mieten von 12 Euro warm pro Quadratmeter können sie sich nicht leisten. Vom Bezirksamt kam bislang keine Unterstützung. Fast alle Baumaßnahmen wurden genehmigt, trotz Milieu- und Denkmalschutz. Nach Auskunft von Baustadtrat Hans Panhoff (Grüne) wurde im Nachtragsverfahren auf die bereits genehmigte Tiefgarage verzichtet, und im Gewerbegebäude sollen statt Wohnungen Büros entstehen. Doch im Internet werden die Lofts nach wie vor für fast 18 Euro warm inseriert.

Birgit Leiß

Berliner Energietage: Tradition hat Qualität



Foto: Rolf Schulten

Auch in diesem Jahr öffnete das Ludwig-Erhard-Haus der Industrie- und Handelskammer drei Tage lang seine Türen für die Berliner Energietage. Rund 8400 Teilnehmer folgten der Einladung der „Berliner Impulse“ und nutzten die Möglichkeit, sich auf 51 Veranstaltungen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz auszutauschen und zu informieren. 300 Referentinnen und Referenten gaben einen Überblick über die aktuelle politische Diskussion, die neuen technischen Möglichkeiten und die Umsetzungsprobleme im Bereich Energieeffizienz. Der Berliner Mieterverein war in mehreren Diskussionsveranstaltungen vertreten. Die erfolgreiche Umsetzung der Klimaschutzziele 2020 geht auf Bundesebene nur zögerlich voran. Immerhin wurde Ende 2014 der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) beschlossen und die Erarbeitung einer Energieeffizienzstrategie für den Gebäudebereich in Aussicht gestellt. In Berlin steht neben dem Energie- und Klimaschutzprogramm und dem Entwurf eines Energiewendegesetzes der stärkere Einfluss auf die städtischen Energienetze auf der Agenda. Diese Themen gehörten daher zu den Schwerpunkten der diesjährigen Berliner Energietage.

ww

Die Räumungsfreudigkeit hat zugenommen

Geräumt wird ► hauptsächlich in den Bezirken, wo Arme wohnen

Eine offizielle Statistik zu Zwangsräumungen in Berlin gibt es nicht. Doch eine kürzlich vorgelegte Studie belegt: Die Zahl der eingereichten Räumungsklagen ist mit rund 10000 in den letzten Jahren nicht gestiegen – wohl aber die Bereitschaft der Vermieter, diese auch durchzusetzen.

■ *Download der Studie „Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems“ unter www.gentrificationblog.wordpress.com*

Die Untersuchung des Instituts für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität hat aus verschiedenen Daten – darunter parlamentarische Anfragen und gerichtliche Mitteilungen – die Zahl der Räumungen rekonstruiert. Demnach haben sich die angesetzten Räumungstermine von rund 5000 im Jahre 2009 auf 6777 im Jahre 2011 erhöht. Neuere Zahlen lagen den Erstellern der Studie nicht vor. Fast 20 Prozent aller Räumungen werden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erwirkt.



Foto: Jens Sethmann

Zwangsgeräumt wird vor allem in den Teilen der Stadt, wo viele Arme wohnen. Spitzenreiter mit jeweils über 1100 Räumungsklagen im Jahre 2012 sind die Bezirke Mitte und Marzahn-Hellersdorf. In Steglitz-

Zehlendorf waren es dagegen lediglich 414.

Die Wissenschaftler von der Berliner Humboldt-Universität, zu denen auch der Stadtsoziologe Andrej Holm gehört, stellten einen klaren Zusammenhang zwischen der Räumungsneigung und der Marktlage fest. Je höher die in Aussicht stehenden Neuvermietungen, desto konsequenter nutzen Vermieter Mietrückstände und andere Kündigungsanlässe, um Mieter vor die Tür zu setzen.

Die Studie hat auch das offizielle Hilfesystem bei Zwangsräumungen unter die Lupe genommen – mit überraschenden Ergebnissen: Fast die Hälfte aller Anträge auf Mietschuldenübernahme wird von den Ämtern abgelehnt. In einigen Bezirken stellen viele betroffene Mieter gar keinen Antrag. Dies verweist nach Einschätzung der Autoren auf eine veränderte Sozialstruktur. Es trifft eben zunehmend auch Haushalte, die nicht in den Geltungsbereich von Hartz IV oder Sozialhilfe fallen.

Zudem gehe es vor allem in den Aufwertungsbezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte häufig gar nicht um Mietschulden, sondern um Eigenbedarf oder andere Kündigungsgründe.

Birgit Leiß

LANDESVERORDNUNG ZUR MIETRECHTSREFORM

In Berlin wird unverzüglich gebremst

Die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip für Maklerleistungen sind am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Damit die Mietpreisbremse in Berlin sofort greift, hat der Senat rechtzeitig eine Verordnung erlassen.

Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist zusammen mit der Mietpreisbremse am 1. Juni in Kraft getreten. Mit ihr wird Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Landesverordnung ist notwendig, damit die Mietpreisbremse in ganz Berlin ohne Verzögerung wirksam wird.

„Gerade in einer Großstadt wie Berlin sind die Angebotsmieten der große



Foto: Sabine Münch

Preistreiber“, erklärt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel. „Den ungehemmten Mietforderungen bei der Vermietung von nicht preisgebundenen Wohnungen schieben wir so einen wirkungsvollen Riegel vor.“ Auf Dauer und unabhängig von der Mietpreisbremse ist am 1. Juni auch das Bestellerprinzip bei der Maklerbeauftragung in Kraft getreten.

Jens Sethmann

Senator Geisel will den Mietsprüngen einen Riegel vorschieben

■ *Einzelheiten zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip auf den Seiten 20/21 dieser MieterMagazin-Ausgabe: „10 Fragen zum Mietrechtsnovellierungsgesetz: Was Sie über die Mietpreisbremse wissen müssen“*

AMTSGERICHTSURTEIL

Beschädigte Asbestfliesen sind Gesundheitsgefährdung

Eine rückwirkende Mietminderung kann eine Familie gegenüber ihrem Vermieter, die Wohnungsbaugesellschaft GSW, geltend machen – so ein Urteil des Amtsgerichts Spandau. Die Familie war vor ihrem Einzug im Übergabeprotokoll nicht darauf hingewiesen worden, dass die beschädigten Fußbodenfliesen Asbest enthalten können.

Das Übergabeprotokoll vom Dezember 2012 verzeichnete einen PVC-Fußboden, der in einigen Räumen beschädigt war. Die Fliesen hatten Risse, und im Flur fehlten auch einige. Dass es sich bei dem Belag in der Wohnung um sogenannte Floor-Flex-Platten und damit um asbesthaltiges Material handelte, erfuhren die Mieter erst fünf Monate nach ihrem Einzug aus einem Informationsblatt der GSW. „Da hatten wir längst neuen

Belag auf den alten gelegt, im Flur die fehlenden Stellen mit etwas Beton ausgeglichen und alles glatt geschliffen“, erklärt Sam Motors, der mit Frau und einem zweijährigen Kind in die Wohnung gezogen war. Die Mieträume seien mit einem Mangel behaftet, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch einschränke, urteilte das Amtsgericht Spandau. Denn asbesthaltige Fußbodenfliesen, die beschädigt sind, stellen eine Gesundheitsgefährdung dar (Aktenzeichen: 6 C 539/14). Das Gericht verurteilte die Wohnungsbaugesellschaft auf Gewährung einer rückwirkenden Mietminderung von 25 Prozent.

Rechtsanwalt Sven Leistikow, der die Kläger und noch viele weitere Asbestbetroffene vertritt, sagt zahlreiche weitere Klagen vor Berliner Gerichten voraus, denn Floor-Flex-Platten

Foto: Nils Richter



Mieter Sam Motors wurde eine rückwirkende Mietminderung zugesprochen

dürften in Tausenden Berliner Mietwohnungen liegen. Sie waren vor allem in den 1960er-Jahren überall im Wohnungsbau und bei Sanierungen verlegt worden. In vielen Fällen hat sich der Bodenbelag über die Jahrzehnte abgenutzt oder ist beschädigt. Die Sensibilität für das Problem Asbest wächst unter Mietern zunehmend. Sven Leistikow: „Nach diesem Urteil dürften auch viele Vermieter aufmerksamer werden und sehr viel genauer auf ihre Wohnungsübergabeprotokolle achten.“

Rosemarie Mieder

ENERGIEAUSWEIS

Umsetzung katastrophal

Seit einem Jahr sind Vermieter und Immobilienmakler verpflichtet, potenzielle Mieter oder Käufer ungefragt mit einem Energieausweis über den energetischen Zustand eines Gebäudes zu informieren. In der Praxis wird dies – ein wichtiges Instrument der Energiewende – jedoch weder ernst genommen noch kontrolliert.

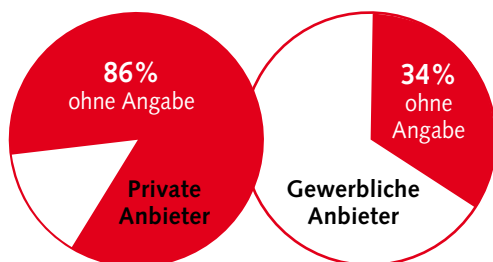
Nach einer Stichprobe der Mietervereine in Berlin, München, Hannover und Stuttgart haben 75 Prozent der Anbieter bei Wohnungsbesichtigungen den Testpersonen den

Energieausweis nicht wie gesetzlich vorgeschrieben unaufgefordert vorgelegt. Selbst auf Nachfrage machten 50 Prozent der Vermieter beziehungsweise Makler keinerlei Angaben zur Energieeffizienz ihrer Objekte. Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) bestätigt dieses katastrophale Ergebnis. Lediglich 14 Prozent der Immobilienanzeigen privater Vermieter und Verkäufer enthalten die gesetzlich vorgeschriebenen Informationen. Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) mit denen nach mehrjähriger Verspätung und einer Klagedrohung aus Brüssel die EU-Gebäuderichtlinie vor einem Jahr endlich in nationales Recht umgesetzt wurde, legen fest, dass die Bundesländer für den Vollzug verantwortlich sind. Bisher kontrolliert jedoch kein Bundesland die Vorlage des Energieausweises. Anlassunabhängige Stichprobenkontrollen

erfolgen ebenfalls nicht. Berlin und die Mehrzahl der anderen Bundesländer unternehmen selbst bei ausdrücklichen Bürgerbeschwerden nichts. Verstöße sind Ordnungswidrigkeiten und können seit dem 1. Mai 2015 mit einem Bußgeld von bis zu 15 000 Euro geahndet werden. Für Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, ist der Energieausweis nach wie vor ein „Papiertiger“. DUH-Geschäftsführer Jürgen Resch fordert die Bundesregierung auf, im Rahmen der im nächsten Jahr geplanten Überarbeitung der EnEV die gesetzlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Umsetzung der Verordnung zu schaffen und eine wirksame Kontrolle zu installieren. Vor Papiertigern hat schließlich niemand Respekt. Und bürokratische Monster gibt es hierzulande sowieso mehr als genug.

Rainer Bratfisch

Energiekennwert-Angaben in Immobilienanzeigen



Wohnwertverschlechterung?

Eine alte Gagfah-Siedlung in Nikolassee soll modernisiert werden. Dem jetzigen Eigentümer Deutsche Wohnen ist egal, was die Mieter über Jahre hinweg selbst in die Wohnungen investiert haben. An ihren Bedürfnissen vorbei sollen beispielsweise Bäder verkleinert und neuwertige Heizungen herausgerissen werden. Die angekündigte Mietsteigerung wäre enorm – die behauptete Energieeinsparung ist dagegen fragwürdig.

Die Modernisierungsankündigung ihres Vermieters hat Jacqueline R. alarmiert. Seit 34 Jahren wohnt sie in der alten Gagfah-Siedlung im Dreieck zwischen Spanischer Allee, Hoiruper Straße und Avus. Und wie die meisten ihrer alteingesessenen Nachbarn hat sie nun Angst vor der Zukunft. Denn in den elf Häuserblocks aus den 1930er Jahren will die Deutsche Wohnen vom Sommer an Wasser- und Elektroinstallationen erneuern, Treppenhäuser reno-

vieren, Dachböden und Keller dämmen, Bäder modernisieren und erstmals eine Zentralheizung einbauen. Was die 177 Mietparteien erwartet, sind neben notwendigen Instandhaltungen viele ungewollte und unnötige Neuerungen. Vor allem aber eine Mietsteigerung zwischen 20 und 40 Prozent.

„Meine Miete soll sich um über 200 Euro erhöhen“, so Jacqueline R. „Das kann ich nicht mehr bezahlen.“ Genau wie viele ihrer Nachbarn hat sie in den zurückliegenden Jahrzehnten viel eigenes Geld in ihre Wohnung gesteckt. Die Gagfah, langjährige Vermieterin in der Siedlung, besserte zwar Anfang der 1990er Jahre Dächer und Fassaden aus, Umbauten in den Wohnungen überließ das Wohnungsunternehmen aber liebend gerne den Mietern. Nun sollen beispielsweise die ohnehin kleinen Bäder noch mehr verkleinert, raumsparende Wannen, Handtuchtrockner und wandhängende WCs eingebaut werden. Es würden Gas- durch Strom-



Foto: Nils Richter

herde ersetzt und zugunsten einer zentralen Heizung die von vielen Mietern selbst eingebauten Gasetagenheizungen und auch Nachtspeicheröfen herausgerissen. „Wenn das realisiert wird, ist es eine Wohnwertverschlechterung“, urteilt BMV-Rechtsberater Thomas Fischer-Lück. Weiter bemängelt er, dass die Energieeinsparung, die mit den Maßnahmen angekündigt wird, nicht nachprüfbar ist. Rosemarie Mieder

Die Modernisierung der alten Gagfah-Siedlung verheißt den Mietern keinen Mehrwert

ENERGIEWENDEGESETZ

Geburt einer Maus

■ Der Entwurf des Berliner Energiewendegesetzes im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/klimaschutz/energiewendegesetz/download/energiewendeg_bln_gesetzestext.pdf

Der Entwurf des Gesetzes zur Umsetzung der Energiewende und zur Förderung des Klimaschutzes in Berlin, kurz Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln), umfasst 13 Seiten. Ob die unglückverheißende Seitenzahl auch dieses Gesetz genau wie das Berliner Energiespargesetz und den Entwurf des Klimaschutzgesetzes in der Versenkung verschwinden lässt?

Laut Gesetzesentwurf soll Berlin im Jahr 2050 klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die energiebedingten Kohlendioxid-Emissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent, bis zum Jahr 2030 um mindestens 60 Prozent und bis zum Jahr 2050 um mindestens 85 Prozent im Vergleich zu 1990 reduziert werden. Aber wie? Zurzeit be-

trägt der jährliche Kohlendioxid-Ausstoß eines Einpersonenhaushalts rund 750 Kilogramm. Der Verkehr trägt in Berlin seit 1990 nahezu unverändert mit rund 5 Millionen Tonnen Kohlendioxid jährlich fast 25 Prozent der Emissionen bei. Das EWG gilt nur für die Öffentliche Hand.



Foto: Sabine Münch

Die umfassende energetische Sanierung der öffentlichen Gebäude bis 2050 wird laut Entwurf allerdings lediglich „angestrebt“. „Hierzu hätte es keines Gesetzes bedurft“, so der BUND-Landesverband Berlin. Konkrete Ziele für die Haushalte und den Verkehr sollen erstmalig im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) definiert werden. So können jedoch keine konkreten Maßnahmen zur Energieeinsparung und für den Klimaschutz rechtssicher durchgesetzt werden. Kommentar des Geschäftsführers des Berliner Mietervereins, Reiner Wild: „Der Elefant gebar eine Maus.“ Positiv bewertet er, dass die Klimaschutzziele endlich in einem Gesetz festgeschrieben sind. Aber die gute Absicht macht noch keinen wirksamen Klimaschutz. Rainer Bratfisch

Keine Änderung bei den Verkehrsemissionen seit 15 Jahren

Der neue Mietspiegel für 1,35 Millionen preisfreie Wohnungen wurde im Mai von Stadtentwicklungssenator Geisel (unten Mitte) erlassen



Foto: Christian Muhrbeck

Berliner Mietspiegel 2015 erschienen

Zwischen Aufwertung und Anfeindung

Am 18. Mai veröffentlichte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel den neuen Berliner Mietspiegel. Mit der Einführung der Mietpreisbremse gewinnt er an Bedeutung: Er zeigt nicht mehr nur an, welche Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen möglich sind. Er wird auch beim Abschluss neuer Mietverträge Berechnungsgrundlage sein. Schon in der Vergangenheit haben die Vermieter und ihre Verbände immer wieder versucht, das bewährte Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Frage zu stellen. Mit zunehmender Bedeutung des Mietspiegels durch die Mietpreisbremse nehmen auch die Anfeindungen zu. Unmittelbar vor Bekanntgabe des neuen Berliner Mietspiegels verkündete das Amtsgericht Charlottenburg ein Urteil, das dem letzten Mietspiegel 2013 den Status „qualifiziert“ abspricht und als Beweis für die ortsübliche Miete auf ein Gutachten Bezug nimmt. Sollte sich diese Rechtsprechung durchsetzen, hätte das für die Berliner Mieter verheerende Folgen.

Im Januar hatte der damals noch recht neue Stadtentwicklungssenator Geisel für heftige Irritationen gesorgt, als er in einem RBB-Interview vermeintlich die Daten des Mietspiegels ausplauderte, die erst im Mai veröffentlicht werden sollten. „Wir gehen hier im Haus davon aus, dass wir im Mittelwert oberhalb von sechs Euro pro Quadratmeter liegen werden“, sagte er. Das wäre gegenüber dem Mietspiegel von 2013 eine Steigerung von rund zehn Prozent gewesen. Nicht nur die Höhe der Mietenverteuerung sorgte für Aufregung, auch die vorfristige Bekanntgabe dieser Zahlen brachte Geisel Kritik ein – schließlich sind alle Mitglieder der Arbeitsgruppe, die den Mietspiegel erarbeitet, bis zur offiziellen Veröffentlichung des Mietspiegels zur absoluten Verschwiegenheit verpflichtet. Geisel ruderte daraufhin zurück: Er habe nur seine persönliche Meinung kundgetan und wollte auf die steigenden Mieten hinweisen.

Der Berliner Mietspiegel 2015, den Geisel am 18. Mai vorgestellt hat, zeigt, dass die Entwicklung moderater verlief. Die Durchschnittsmiete stieg seit dem letzten Mietspiegel 2013 von 5,54 Euro auf 5,84 Euro



Foto: Nils Richter

pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung von 5,4 Prozent innerhalb von zwei Jahren – eine Versteuerung, die sich verlangsamte gegenüber den vorangegangenen Jahren. Von 2011 auf 2013 hatte der Anstieg noch 6,3 Prozent betragen. Der Mietenanstieg ist in allen Wohnungsbeständen relativ einheitlich. Alle Baualtersklassen, alle Wohnungsgrößen und alle Wohnlagen sind ungefähr in gleichem Maße betroffen. Die extremen Steigerungen, die in den letzten Jahren bei kleinen Wohnungen und in den bis 1918 errichteten Häusern zu beobachten waren, blieben aus. Die Altbauten aus der Kaiserzeit wurden im Schnitt um 3,5 Prozent teurer, Kleinwohnungen unter 40 Quadratmeter um 2,9 Prozent.

Stattdessen sind in den Beständen, wo die Mietsteigerungen in den Vorjahren unterdurchschnittlich waren, jetzt nachholende Erhöhungen zu verzeichnen: Mitttelgroße Wohnungen zwischen 60 und 90 Quadratmetern wurden um 6 Prozent teurer, und in den Baualtersklassen 1919 bis 1949 sowie 1973 bis 1990 (Ost) stiegen die Mieten um 5,6 beziehungsweise 5,5 Prozent.

Der Mietspiegel hat durch die Mietpreisbremse an Bedeutung gewonnen, wird aber durch ein Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg in Frage gestellt



Foto: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf



Foto: Marc-Steffen Unger

um Einfluss auf die Oberwerte hat, die mit 7,70 Prozent deutlich mehr anstiegen. Die Neuvertragsmieten der vorangegangenen vier Jahre lagen im Schnitt bei 6,44 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber 2013 ist das ein Anstieg von 7,9 Prozent. Teilweise deutlich erhöht haben sich die Zuschläge für die sogenannten Sondermerkmale. Besondere Ausstattungsmerkmale erlauben Zuschläge, mit denen sogar der Oberwert des Mietspiegelfeldes überschritten werden darf. Diese Zuschläge sind nicht ohne: So rechtfertigt beispielsweise eine moderne Küchenausstattung in einer bis 1918 errichteten Wohnung einen Aufpreis von 1,37 Euro pro Quadratmeter, und ein

Die Mietenentwicklung nach Wohnlage und -größe

Nettokaltmiete	2013	2015	Veränderung	
insgesamt	in Euro pro qm		absolut	in %
	5,54	5,84	0,30	5,4
nach Wohnlagen				
einfach	5,29	5,60	0,31	5,9
mittel	5,46	5,79	0,33	6,0
gut	6,19	6,56	0,37	6,0
nach Baualter				
bis 1918	5,69	5,89	0,20	3,5
1919–1949	5,53	5,84	0,31	5,6
1950–1964	5,36	5,63	0,27	5,0
1965–1972	5,25	5,44	0,19	3,6
1973–1990 West	6,63	6,99	0,36	5,4
1973–1990 Ost ¹	5,12	5,40	0,28	5,5
1991–2002	7,17	7,45	0,28	3,9
2003–2013		9,39		
nach Wohnungsgröße				
unter 40 qm	6,29	6,47	0,18	2,9
40 bis unter 60 qm	5,57	5,86	0,29	5,2
60 bis unter 90 qm	5,30	5,62	0,32	6,0
90 qm und mehr	5,65	5,92	0,27	4,8

¹ mit Wendewohnungen

Die abgeschwächte Steigerung ist möglicherweise eine Folge der gesenkten Kappungsgrenzen. Seit 2013 dürfen in Berlin in laufenden Mietverhältnissen die Mieten nur noch um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Zuvor waren in diesem Zeitraum 20-prozentige Steigerungen möglich. Der Berliner Senat hat darüber hinaus schon 2012 für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften bestimmt, dass nur alle vier Jahre um höchstens 15 Prozent erhöht werden darf. Auch die zurückgehende Fluktuation wirkt dämpfend auf den Anstieg. Die Berliner Mieter ziehen weniger um, weil bei neuen Vertragsabschlüssen meist deutlich höhere Mieten anfallen. Bei der Datenerhebung für den Mietspiegel 2015 gab es deshalb zwar weniger neu abgeschlossene Mietverträge als in den Jahren zuvor, was sich dämpfend auswirkte. Die Neuverträge wurden aber zu hohen Mieten abgeschlossen, was wieder-

Hohe Aufschläge bei aufwendiger Ausstattung

hochwertiger Bodenbelag schlägt in einer zwischen 1950 und 1964 bezugsfertig gewordenen Wohnung mit 1,10 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Sind in einer Wohnung der Baualtersklasse bis 1918 alle Sondermerkmale vorhanden, führt dies zu einem „satten“ Zuschlag von 3,82 Euro pro Quadratmeter im Monat. Auf der anderen Seite haben sich auch die Abschläge für Minderausstattungen erhöht. Für Altbauwohnungen ohne Bad oder ohne Sammelheizung werden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bis zu 1,94 Euro pro Quadratmeter abgezogen. Wo beides fehlt, sogar bis zu 2,65 Euro.

Berliner Mietspiegeltabelle 2015

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1.9.2014),
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

		Altbau		Neubau					
	bezugsfertig	bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West ³	1973–1990 Ost ^{1, 3}	1991– 2002 ²	2003–2013
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 qm	einfach	A 6,48 4,81–8,55	6,60 5,84–8,03	5,53 5,04–6,09	6,12 5,13–7,27		6,63 6,02–7,39		
	mittel	B 7,18* 5,18–9,27	6,86 5,93–7,50	6,20 5,53–7,00	6,27 5,41–7,01		6,61 6,29–6,86		
	gut	C 5,76* 4,62–6,90	6,15* 5,52–6,51	6,63 5,00–8,07	7,78* 6,32–8,98		7,88 7,09–8,66	7,83** 7,35–8,52	
40 bis unter 60 qm	einfach	D 5,91 4,51–7,99	5,68 4,92–6,93	5,43 4,95–5,91	5,13 4,74–5,75	6,37** 5,79–7,08	5,47 5,11–5,81	7,45* 6,62–8,34	
	mittel	E 5,81 4,34–7,81	5,83 5,27–6,55	5,60 5,06–6,50	5,43 5,09–5,86	6,97* 6,46–7,84	5,64 5,37–6,11	7,34 6,32–8,36	10,01** 7,69–12,31
	gut	F 6,51 5,62–8,28	6,63 5,66–7,79	5,96 5,00–7,70	6,57 4,83–8,01	7,59** 6,77–8,21	6,41 5,54–6,99	8,52 7,25–9,55	8,62* 8,03–9,37
60 bis unter 90 qm	einfach	G 5,62 4,40–7,52	5,34 4,83–5,86	5,09 4,52–6,07	4,70 4,40–5,24	5,94* 5,47–7,02	4,84 4,46–5,42	6,99 5,76–8,27	9,36* 7,92–10,66
	mittel	H 5,84 4,55–8,10	5,66 4,88–6,51	5,54 4,96–6,53	5,21 4,71–5,67	7,14* 6,24–8,27	4,99 4,75–5,28	6,92 5,19–7,97	8,79 7,50–10,69
	gut	I 5,98 4,84–7,49	6,72 5,49–8,10	6,02 5,12–7,32	6,39 5,54–7,67	7,88 6,80–8,55	5,66 5,04–6,16	8,50 7,12–9,64	8,63 8,00–9,68
90 qm und mehr	einfach	J 5,43 4,13–7,42	5,50* 4,86–6,10	4,73* 4,35–5,11	4,77 4,28–5,38	5,57 5,39–6,44	4,54* 4,24–5,02	7,28 6,12–8,01	10,88 9,50–13,00
	mittel	K 5,49 4,51–6,99	5,44 4,91–6,30	5,84** 5,60–6,69	5,10 4,56–5,88	6,69 5,71–8,18	4,94 4,66–5,22	7,45 6,50–8,98	9,79 8,00–12,35
	gut	L 6,18 4,72–8,50	6,09 5,25–7,50	7,06 5,22–10,00	7,82* 7,18–8,93	8,21 7,33–9,00	5,59 5,01–6,03	9,04 7,19–10,71	9,14 8,11–11,24

¹ mit Wendewohnungen
² ohne Wendewohnungen
³ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Quelle: SenStadtUm, 2015

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte); die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft

Gegenüber dem Vorgänger weist der Mietspiegel 2015 wieder einige systematische Änderungen auf. Die auffälligste Neuerung: Es wurde für Neubauten eine zusätzliche Baualtersklasse 2003 bis 2013 eingeführt. Im letzten Mietspiegel war für Neubauwohnungen noch ein pauschaler Zuschlag angesetzt. Inzwischen gibt es für diese Baujahrgänge genug Wohnungen, um statistisch belastbare Angaben in den einzelnen Mietspiegelfeldern machen zu können. Wie bei jedem neuen Mietspiegel gibt es wieder Änderungen in der Wohnlageneinordnung. Es werden

deutlich mehr Heraufstufungen in eine bessere Lage vorgenommen als Herabstufungen. Das liegt daran, dass vor allem Eigentümer Wohnlagenänderungen beantragen, Mieter jedoch nur selten. Die Wohnlagenkarte zeigt ein sehr zerrissenes Bild. Ob sich eine Adresse in einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage befindet, kann man aus dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ermitteln, das auch auf der Internetseite des Berliner Mietervereins zu finden ist. Nur kleinere Änderungen gibt es bei der Orientierungshilfe für die Span-

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,65 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** beziehungsweise Spalte 2 für Bezugsfertigkeit von 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,94 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,67 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,03 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

Baualtersspezifische Sondermerkmale

Zu-/Abschläge in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig	Altbau		Neubau				
	bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West ³	1973–1990 Ost ^{1,3}	1991–2002
Hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10		+ 0,46		+ 0,79
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37		+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40		+ 0,42
Von der Badewanne getrennte Dusche	+ 0,63						
Kleines Bad (kleiner als 4 qm)							– 0,32
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12		+ 0,16	
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28						
Aufzug	+ 0,64						

Quelle: SenStadtUm, 2015



Foto: Christian Jobst



Foto: Christian Muhrbeck

Die Wohnungsausstattung spielt für Zu- und Abschläge bei der ortsüblichen Vergleichsmiete eine wichtige Rolle

■ Der Berliner Mietspiegel 2015 ist als Broschüre in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins und in der Geschäftsstelle erhältlich. Weitere Informationen zum Mietspiegel 2015 auf der Internetseite des Berliner Mietervereins unter www.berliner-mieterverein.de inklusive Straßenverzeichnis mit Wohnlagezuordnung.

Das Rechenprogramm zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/ zu nutzen.

neneinordnung. Die Checkliste mit den wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmalen ist weitgehend gleich geblieben.

Für den neuen Berliner Mietspiegel hat das Sozialforschungsinstitut Gewos zum Stichtag 1. September 2014 die Daten von 8300 Wohnungen ausgewertet. Der Berliner Mietspiegel gibt die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wieder und dient sowohl Vermietern als auch Mietern: Vermieter können mit ihm Mieterhöhungen korrekt begründen. Mieter sind mit dem Mietspiegel in der Lage, Mieterhöhungsforderungen zu

kontrollieren und gegebenenfalls zurückzuweisen, wenn sie überzogen sind. Der Berliner Mietspiegel ist ein sogenannter „qualifizierter“ Mietspiegel, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Prinzipien auf Grundlage einer repräsentativen statistischen Erhebung erstellt wurde. Er bietet somit Rechtssicherheit und ist das Maß aller Dinge bei Streitigkeiten um Mieterhöhungen. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf die rund 1,35 Millionen preisfreien Wohnungen in Berlin, nicht aber auf den Sozialen Wohnungsbau und andere mietpreisgebundene Wohnun-

gen, auch nicht auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern und ebenfalls nicht auf Wohnungen ohne Innentoilette. Eine stärkere Bedeutung erhält der Mietspiegel durch die Mietpreisbremse, die am 1. Juni in Berlin in Kraft getreten ist. Neuvertragsmieten dürfen seitdem im Grundsatz die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Die Bundesregierung will mit der Mietpreisbremse erreichen, „dass Wohnungen auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben“, so Justizminister Heiko Maas. „Wir stoppen

die soziale Verdrängung aus den begehrten Wohnlagen und sorgen dafür, dass unsere Städte bunt und vielfältig bleiben.“ Leider hat die Immobilienlobby bei der Gesetzgebung viele Ausnahmen durchgesetzt. So haben höhere Mieten des Vermieters und modernisierungsbedingte Miethöhen Bestand.

Wie schon in der Vergangenheit, so nun erst recht mit dem Bedeutungsgewinn des Mietspiegels durch die Mietpreisbremse versuchen Immobilienverbände zunehmend, den Mietspiegel als geeignetes Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Zweifel zu ziehen. Der Eigentümerverband „Haus & Grund“ meint in einer Stellungnahme zur Mietpreisbremse, „eine realitätsgerechte und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete“ sei mit dem gängigen Instrument des Mietspiegels „kaum möglich“. Jens-Ulrich

Der Rechtsweg scheiterte meistens

Kießling, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft (BID), nennt den Bezug der Mietpreisbremse auf den Mietspiegel gar eine „offene Flanke“. „In Deutschland gibt es längst nicht in allen Städten qualifizierte Mietspiegel – und dort, wo sie vorhanden sind, sind sie statistisch und damit auch rechtlich angreifbar“, so Kießling. Tatsächlich ist seit einiger Zeit vermehrt zu beobachten, dass Vermieter vor Gericht ziehen, um Mieten stärker zu erhöhen, als es mit dem Mietspiegel zulässig ist. Meist sind diese Versuche gescheitert. Eine Woche vor der Veröffentlichung des neuen Berliner Mietspiegels hatte aber ein privates Vermietungsunternehmen vor dem Amtsgericht Charlottenburg Erfolg. Die Amtsrichterin sprach dem zugrundeliegenden Mietspiegel 2013 ab, „qualifiziert“ zu sein, weil er nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Dieser erstinstanzliche Beschluss ist noch nicht rechtskräftig. Die über den Berliner Mieterverein (BMV) anwaltlich vertretenen Mieter werden voraussichtlich in Berufung gehen, so dass das

Berliner Mittelwert – Vergleich Mietspiegel 2015 zu Mietspiegel 2013 (Auszug)

	bezugsfertig		bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973 – 1990 mit Wendewhg.
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC
	Wohnlage		1	2	3	4	6
bis unter 40 qm	einfach	A	0,18 2,7 %	0,25 3,9 %	0,01 0,2 %	0,26 4,4 %	0,50 8,2 %
	mittel	B	0,37 5,4 %	0,31 4,7 %	0,48 8,4 %	0,18 3,0 %	0,22 3,4 %
	gut	C	1,11 16,2 %	0,04 0,6 %	0,18 2,8 %	0,08 1,0 %	0,01 0,1 %
40 bis unter 60 qm	einfach	D	0,34 6,1 %	0,37 7,0 %	0,24 4,6 %	0,21 4,3 %	0,20 3,8 %
	mittel	E	0,01 0,2 %	0,32 5,8 %	0,32 6,1 %	0,15 2,8 %	0,29 5,4 %
	gut	F	0,34 5,5 %	0,56 9,2 %	0,43 7,8 %	0,54 9,0 %	0,23 3,5 %
60 bis unter 90 qm	einfach	G	0,43 8,3 %	0,12 2,3 %	0,36 7,6 %	0,20 4,4 %	0,22 4,8 %
	mittel	H	0,17 3,0 %	0,38 7,2 %	0,31 5,9 %	0,20 4,0 %	0,24 5,1 %
	gut	I	0,05 0,8 %	0,64 10,5 %	0,44 7,9 %	0,32 5,3 %	0,32 6,0 %
90 qm und mehr	einfach	J	0,26 5,0 %	0,02 0,4 %		0,49 11,4 %	0,02 0,4 %
	mittel	K	0,19 3,6 %	0,11 2,1 %	0,39 7,2 %	0,22 4,5 %	0,30 6,5 %
	gut	L	0,41 7,1 %	0,53 9,5 %	0,51 7,8 %	0,64 8,9 %	0,21 3,9 %

■ Mittelwerterhöhung ■ Mittelwertsenkung Differenz in Euro pro Quadratmeter monatlich

Landgericht Berlin über die Sache entscheiden wird. Dennoch schlug das Urteil hohe Wellen: „Amtsgericht kippt Mietspiegel“ und ähnliche Schlagzeilen geisterten durch die Presse. Der BMV hält das Urteil für falsch, denn das Amtsgericht habe nicht durch Tatsachen begründet, warum der Mietspiegel nicht qualifiziert sein soll.

„Die Vermieter-Angriffe auf den Berliner Mietspiegel haben nichts mit der Qualität des Mietspiegels zu tun, sondern treten vermehrt auf, seit in Berlin bei Wiedervermietungen wegen der Wohnungsknappheit Mieten erheblich oberhalb der Mietspiegelwerte vereinbart werden

können“, hat BMV-Geschäftsführer Reiner Wild beobachtet. Jetzt werde von Vermieterseite noch vermehrt auf den Mietspiegel als Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeschlagen. Wild: „Gemeint ist aber vor allem die Mietpreisbremse, der man auf diese Art den Zahn ziehen will.“ Alternative Möglichkeiten zum Mietspiegel, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, sind keineswegs überzeugender. Ein Sachverständigengutachten ist teuer und beruht nur auf wenigen vergleichbaren Wohnungen, ist also weit weniger repräsentativ als jeder Mietspiegel. Mit einem Gutachten werden zudem regelmäßig Mieten oberhalb der orts-

Grafik: MieterMagazin auf Basis der Daten von SenStadtUm, 2015

üblichen Vergleichsmiete bestätigt und damit die Vermieterforderung erfüllt.

Ohne Mietspiegel würde ein Konflikt zwischen Mieter und Vermieter um die Miethöhe zu einem Kampf mit noch ungleichen Waffen werden: Das Hauen und Stechen würde derjenige gewinnen, der den längeren Atem und mehr finanzielle Mittel im Rücken hat. Welcher Mieter lässt sich auf einen Rechtsstreit ein, wenn er befürchten muss, im Falle einer Niederlage neben der höheren Miete und den Gerichtskosten noch 2000 bis 4000 Euro für das Gutachten zahlen zu müssen?

Der Berliner Mietspiegel hat in der Vergangenheit für Rechtssicherheit gesorgt und gerichtliche Auseinandersetzungen schon im Ansatz vermieden.

Auf den neuen Mietspiegel 2015 hat die aktuelle Rechtsprechung des Amtsgerichts Charlottenburg keine direkten Auswirkungen. Doch die Vermieterseite arbeitet weiter an der Demontage des Mietspiegels: Zwei der drei Eigentümerverbände, die an der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2015 beteiligt waren, haben ihn nicht unterzeichnet. Die Argumentation von „Haus & Grund“



Foto: Torsten Georg

und dem Bundesverband der freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): Die Datenerhebung sei nicht repräsentativ. Sie stören sich vor allem am Verfahren der Extremwertbereinigung, bei dem die teuersten und die günstigsten Mieten unbeachtet bleiben. Der Berliner Mieterverein ist überzeugt: „Die Vermieterverbände wollen mit ihrer Ablehnung Vermieter zur Durchsetzung höherer Mietforderungen ermuntern, Einfluss auf die Richterschaft nehmen und letztendlich die Mietpreisbremse torpedieren.“ Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) trägt den Mietspiegel hingegen mit.

Auf die Zustimmung der Eigentümer kommt es letztendlich nicht an. Berlins Stadtentwicklungssenator An-



Foto: Amin Akhtar

dreas Geisel hat das Zahlenwerk auch ohne deren Einwilligung als qualifizierten Mietspiegel in Kraft gesetzt.

Es ist aber damit zu rechnen, dass auch der neue Mietspiegel 2015 von Vermieterseite vor Gericht angefochten wird. Klare Vorschriften über den Inhalt und das Aufstellungsverfahren von Mietspiegeln sowie gesetzliche Maßnahmen zu seiner Stärkung seitens der Bundesregierung hält der Berliner Mietervereins daher für dringend geboten.

Jens Sethmann

Immobilienverbands-Vertreter Kießling (links): „Mietspiegel sind statistisch angreifbar“, BMV-Geschäftsführer Reiner Wild (rechts): „Die Vermieter wollen mit ihren Angriffen die Mietpreisbremse torpedieren“

So nutzen Sie den Mietspiegel

Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, bis zu der die Miete in einem laufenden Mietverhältnis maximal erhöht werden kann. Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags darf die Mietforderung die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent überschreiten – wenn nicht eine der zahlreichen Ausnahmen von der Mietpreisbremse vorliegt.

Die Durchschnittswerte des Berliner Mietspiegels haben für den Einzelfall keine Bedeutung. Man muss die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung selbst ausrechnen. Zunächst sucht man in der Mietspiegeltabelle das für die Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld. Dazu muss man das Jahr, in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig war, die Quadratmeterzahl

und die Wohnlage wissen. Ob sich das Gebäude in einer einfachen, mittleren oder guten Wohnlage befindet, kann man dem Straßenverzeichnis des Mietspiegels entnehmen. In den Mietspiegelfeldern sind ein Mittelwert sowie ein Unter- und Oberwert angegeben. Wie weit die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mittelwert in Richtung Unter- oder Oberwert abweicht, hängt von der Ausstattung der Wohnung ab. Sind Ober- beziehungsweise Unterwert der Spanne noch nicht mit den Sondermerkmalen überschritten, kommt die „Orientierungshilfe zur Spanneinordnung“ zum Einsatz. Wohnwert-erhöhende und -mindernde Merkmale werden in den fünf Kategorien Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist die

präzise ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung. Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen muss weitere Bedingungen erfüllen: Es muss korrekt begründet sein, die letzte Mieterhöhung muss mehr als ein Jahr zurückliegen und die Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent erhöht werden.

Wenn bei einer Neuankündigung die Miete mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sollte man dies beim Vermieter schriftlich rügen und Auskunft darüber verlangen, warum die Grenze der Mietpreisbremse nicht eingehalten wird. Damit sollte man nicht zögern, denn erst ab dem Zeitpunkt der Rüge bekommt man die eventuell überhöhten Mietzahlungen zurück. js

■ Weitere Informationen zum Umgang mit der Mietpreisbremse auf den Seiten 20/21: „Mietrechtsnovellierungsgesetz – Was Sie über die Mietpreisbremse wissen müssen“

10 FRAGEN ZUM MIETRECHTSNOVELLIERUNGSGESETZ

Was Sie über die Mietpreisbremse wissen müssen

Um zu überprüfen, ob eine Miete bei Wiedervermietung korrekt berechnet wurde und der Mietpreisbremse unterliegt, muss man einiges wissen: Wie berechnet sich die Miete? Welche Ausnahmen gibt es? Was tun, wenn man hinter der verlangten Miete eine überhöhte Forderung vermutet? Diese und weitere Fragen beantwortet der folgende Beitrag.

In Berlin ► tritt das neue Mietrecht zum frühestmöglichen Zeitpunkt in Kraft

1. Wann und wo gilt die Mietpreisbremse?

Am 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft getreten, in dem die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten („Mietpreisbremse“) geregelt ist. Darüber hinaus hat Berlin als erstes Bundesland die erforderliche Rechtsverordnung zum 1. Juni 2015 erlassen. Mit dieser wird Berlin als Gebiet mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ ausgewiesen – Voraussetzung dafür, dass die Mietpreisbremse angewendet werden kann.

3. In welchen Fällen ist die Mietpreisbremse inhaltlich anwendbar?

Sie gilt bei neuen Mietverträgen in bestehenden Gebäuden bei den sogenannten Wiedervermietungsmieten. Mietverträge für neu errichtete Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, fallen nicht unter die Mietpreisbremse. Auch Mieten nach umfassender Modernisierung sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Für bestehende Mietverhältnisse hat die Mietpreisbremse keine Bedeutung, auch dann nicht, wenn die Miete bereits über der Zehn-Prozent-Kappungsgrenze liegt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Miete abzusenken.

4. Ist eine Rückforderung zu viel gezahlter Miete möglich, wenn der Mietvertrag unterschrieben und die Miete ohne Vorbehalt gezahlt worden ist?

Eine spätere Rückforderung überhöhter Miete ist grundsätzlich möglich. Entscheidend ist jedoch, dass die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter „qualifiziert“ gerügt wird. Eine Rückforderung überzahlter Miete ist ab dem Zeitpunkt möglich, an dem gerügt worden ist.

Der Zugang der Rüge sollte nachweisbar sein, es empfiehlt sich also eine Zustellung per Einschreiben, Einwurf unter Zeugen oder E-Mail mit Lesebestätigung.

Die Rüge muss begründet werden, also die zulässige Miete anhand des Berliner Mietspiegels für die betroffene Wohnung zuzüglich des Zehn-Prozent-Zuschlags ermittelt und dargelegt werden.

5. Wie wird die zulässige Miethöhe ermittelt?

Als Faustregel gilt: ortsübliche Vergleichsmiete (nettokalt, ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) plus zehn Prozent. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der betreffenden Wohnung ist der Berliner Mietspiegel 2015 heranzuziehen. Schwierig wird es, wenn der Mietspiegel nicht anwendbar ist, weil es sich zum Beispiel um ein Einfamilienhaus handelt oder das einschlägige Mietspiegelfeld ein Leerfeld ist. Dann bleibt der Bezug auf ein benachbartes Mietspiegelfeld. Natürlich wäre auch ein Sachverständigengutachten möglich, aber aufgrund der hohen Kosten ist es nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu empfehlen.

6. Wie verlässlich ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit dem Berliner Mietspiegel?

Zwar hat das Amtsgericht Charlottenburg in einem Urteil den vorherigen Berliner Mietspiegel 2013 als nicht



Foto: Delight Rental Services GmbH

Eine vermutete überhöhte Miete muss gerügt werden, die Zustellung der Rüge sollte man nachweisen können

2. Wann unterfällt ein Mietvertrag zeitlich der Mietpreisbremse?

Es kommt darauf an, wann der Mietvertrag zustande kommt. Es gilt das Datum der letzten Unterschrift unter den Mietvertrag. Wird diese nach dem 31. Mai 2015 geleistet, findet die Mietpreisbremse grundsätzlich Anwendung. Nicht zu verwechseln ist dieser Zeitpunkt mit dem im Mietvertrag vereinbarten Beginn des Mietverhältnisses, der häufig später liegt.

Foto: Christian Muhrbeck





Foto: Oliver
Boehmer/Photolia



7. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz nimmt Wohnungen mit umfassender Modernisierung von der neuen gesetzlichen Regelung aus. Was versteht man darunter?

Nach einer „umfassenden Modernisierung“ findet die Mietpreisbremse keine Anwendung. Bei der ersten Vermietung nach der umfassenden Modernisierung kann der Vermieter die Miethöhe frei bestimmen, unabhängig von der Zehn-Prozent-Grenze. Eine umfassende Modernisierung wird angenommen, wenn die Modernisierungsinvestitionen mehr als ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen. Bei der zweiten und jeder weiteren Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung ist die Mietpreisbremse zwar grundsätzlich wieder anwendbar. Aber hier dürfte oft der Ausnahmetatbestand greifen, wonach der Vermieter das Niveau der Miete aus dem vorangegangenen Mietverhältnis nicht zu unterschreiten braucht, auch wenn die Miete über der Zehn-Prozent-Grenze liegt.

8. Und worin unterscheiden sich die nicht von der Regelung ausgenommenen Modernisierungen im Sinne des § 555 d BGB?

Erreichen Modernisierungen nicht den Kostenrahmen einer „umfassenden Modernisierung“, wie in der letzten Frage erläutert, dann ist die Mietpreisbremse anwendbar, allerdings mit Einschränkungen. Hat der Vermieter innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Mietvertragsabschluss modernisiert, darf er auf die ortsübliche Vergleichsmiete der nicht modernisierten Wohnung zuzüglich der zehn Prozent Wiedervermietungszuschlag die Modernisierungsumlage addieren, also jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten.

9. Welche Bedeutung hat der in dem Mietrechtsnovellierungsgesetz verankerte Auskunftsanspruch?

Der Mieter kann vom Vermieter Auskunft über diejenigen Tatsa-

chen verlangen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich und nicht allgemein zugänglich sind.

Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, kann der Mieter die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel eigenhändig ermitteln und der Auskunftsanspruch dient allenfalls der Überprüfung, ob eine gerichtliche Rückforderung erfolgreich sein wird. Keinesfalls ist das Auskunftsbegehren Voraussetzung für die gegebenenfalls gerichtliche Durchsetzung des Rückforderungsanspruchs einer überzahlten Miete.

10. Was hat es mit der Neuregelung des „Bestellerprinzips“ auf sich?

In dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde neben der Mietpreisbremse auch das sogenannte „Bestellerprinzip“ für die Kosten eines Maklers neu geregelt. Entgegen der bislang üblichen Praxis zahlt ab dem 1. Juni 2015 derjenige die Kosten des Wohnungsmaklers, der ihn beauftragt hat. Dabei kommt es auf das Zustandekommen des Maklervertrages, also nicht auf den Zeitpunkt des Mietvertrages an. Bei Maklerverträgen, die ab dem 1. Juni 2015 abgeschlossen wurden, greift das Bestellerprinzip. Ist der Mietvertrag nach dem 1. Juni 2015 unterschrieben, der Kontakt mit dem Makler aber vor diesem Datum erfolgt, wird nach der bislang gültigen Praxis verfahren.

Wibke Werner

■ Der Berliner Mieterverein hält unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/f1169.htm einen Formulierungsvorschlag für die qualifizierte Rüge bereit.

Ausnahme:
Umfassend modernisierte Wohnungen unterliegen nicht der Mietpreisbremse

qualifizierten Mietspiegel bewertet. Das Urteil dieser Einzelfallentscheidung entzieht dem Berliner Mietspiegel aber nicht generell die Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel. Hierzu müsste sich vielmehr eine Tendenz in der Rechtsprechung des Landgerichts Berlin abzeichnen, den Mietspiegel nicht mehr als qualifiziert anzuerkennen (hierzu auch unsere Titel-Geschichte ab Seite 14: „Berliner Mietspiegel 2015: Zwischen Aufwertung und Anfeindung“). Das ist nicht der Fall. Am 18. Mai 2015 wurde der neue Berliner Mietspiegel 2015 als qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht. Er ist für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit zur Überprüfung der korrekten Miethöhe bei Wiedervermietungen im Sinne der Mietpreisbremse geeignet.



Foto: Christian Muhrbeck

Kein Heimspiel:
Stadtentwicklungs-
senator Geisel
(Podium-Mitte) bei
der BMV-Delegier-
tenversammlung



Foto: Nils Richter

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2015

Am gleichen Strang?

Wenn Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel bei den Delegierten des Berliner Mietervereins (BMV) auf ein Heimspiel hoffte, nur weil in jüngster Zeit einige aus Mietersicht begrüßenswerte politische Entscheidungen gefallen sind, wurde er enttäuscht. Die jährliche Zusammenkunft des obersten BMV-Gremiums, die Delegiertenversammlung, ließ den Senator wissen, dass die aus ihrer Sicht dringlichste Frage nach Mobilisierung von Wohnraum zu bezahlbaren Mieten einer Antwort und seines Einsatzes harret.

Als es darum ging, den Entwurf der Mietpreisbremse im Rahmen des Bundesgesetzgebungsverfahrens noch einmal nachzubessern, habe der Berliner Stadtentwicklungssenator keine

rühmliche Rolle gespielt, eröffnete der BMV-Vorsitzende Edwin Massalsky den Disput. Und so wie die Mietpreisbremse nun in Kraft tritt, habe sie für ein Drittel der Berliner keine Wirkung. Man hoffe nun, so der Vorsitzende zum Senator, dass es im Hinblick auf die beabsichtigte zweite Tranche der Mietrechtsnovellierung noch zu einem gründlichen Gedankenaustausch komme. Angemahnt wurde von Massalsky auch eine Politik, die dem Zweck und dem Namen des Sozialen Wohnungsbaus wieder gerecht wird.

Geisels Einlassung „Zu lange ist die Fiktion aufrechterhalten worden, dass es genug Wohnraum in Berlin gäbe“ kann man immerhin als Eingeständnis nehmen, dass Wohnungspolitik seiner Partei wertvolle Zeit verschenkt haben. Dass der vom Stadtentwicklungssenator als Allheilmittel gepriesene Neubau auch neue Probleme mit sich bringt, ist Geisel bewusst: Die Entwicklung der Grundstückspreise sei besorgniserregend. Überdies locken die augenblicklich schlechten Renditen auf dem Finanzmarkt Investoren verstärkt in die Spekulation mit Immobilien. Landeseigene

Grundstücke werde man nun verstärkt lenkend einsetzen: Wer bei der Vergabe zum Zug kommt, muss sich auf eine 25-prozentige Sozialbindung verpflichten.

Einige Ankündigungen ließen – weil neu – die Delegierten dann aber doch aufhorchen: Der Senator will sich für ein verfassungsrechtlich verankertes Privatisierungsverbot kommunaler Wohnungsbestände stark machen. In den nächsten zehn Jahren soll der Bestand der Städtischen von 300 000 auf 400 000 Wohnungen steigen, sowohl durch Zukauf wie auch durch eine deutlich aufgestockte Neubauförderung.

Die Ansagen des Senators fallen wohl nicht zufällig in die Auftaktzeit des „Berliner Mietenvolksentscheids“, das auch vom Berliner Mieterverein unterstützt wird. Das Anliegen der Initiative ist populär, mit einem Erfolg des Plebiszits muss der Senat rechnen. So versucht Geisel wohl die Geister einzufangen, indem er viele Anliegen des Volksbegehrens für berechtigt erklärt und Gesprächsbereitschaft für eine gemeinsame Lösung mit den Initiativen

Keine Privatisierung mehr bei den Städtischen

signalisiert. Aber er holt auch zu einem grundsätzlichen Angriff aus: Ein Erfolg des Volksentscheids würde alle verfügbaren Finanzmittel der Stadt binden, für andere Aufgaben und Anliegen verschiedener Bevölkerungsgruppen bliebe nichts übrig. Geisel: „Wird der Interessenausgleich in der Gesellschaft durch diese Form der direkten Demokratie nicht ausgehebelt?“

Die folgende Diskussion zeigte, dass die Delegierten weiterhin vor allem die Sorge um bezahlbaren Wohnraum umtreibt. Der bislang realisierte Neubau sei nicht das, was man sich unter einer sozialen Wohnraumversorgung vorstelle. Ob man politisch tatsächlich am „gleichen Strang“ zieht, wie Geisel den Mietervertretern abschließend versicherte, bleibt abzuwarten – die Delegierten werden den Stadtentwicklungssenator an seinen jetzigen Ankündigungen messen.

Udo Hildenstab

Die Bilanz eines Jahres

Der Berliner Mieterverein (BMV) ist unter den deutschen Mietervereinen der mit den meisten Mitgliedern. Und er ist noch immer auf Wachstumskurs: Rund 2000 Mitglieder (plus 1,2 Prozent) hat der BMV im vergangenen Jahr hinzugewonnen, so Geschäftsführer Reiner Wild in seiner Bilanz vor der Delegiertenversammlung. Interessant: Zwei Drittel werden aus reiner Vorsorge Mitglied, nur ein Drittel treibt ein aktuelles Mietrechtsproblem. Nach einer Untersuchung stellen Mundpropaganda und eine gute Öffentlichkeitsarbeit die erfolgreichste Werbung für den Mieterverein dar. Reiner Wild: „90 Prozent der Befragten haben sowohl die Arbeit als auch das Image des BMV als gut bezeichnet.“ Die Rechtsberater des Mietervereins haben im vergangenen Jahr 70 000 Beratungen durchgeführt. Wirtschaftlich steht der Verein auf stabilen Beinen.

Anhand diverser Anträge aus den Bezirken haben die Delegierten dem Verein Aufgaben für das kommende Jahr erteilt. Zur Vorlage auf dem Deutschen Mietertag wurden ein Leitantrag („Mehr Mieterschutz ist dringender denn je“) sowie 13 Einzelanträge mit konkreten wohnungspolitischen Forderungen formuliert. uh

EXPERTENRUNDE ZUM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Weiter nur Flickschusterei

Im Sozialen Wohnungsbau sind die Mieten zu teuer. Um einen Weg zu finden, wie die Sozialmieten in Berlin wieder sozial werden können, berief die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Expertenrunde ein. Die Schlussfolgerungen, die der Senat daraus zieht, sind für die Vertreter der Mieterseite jedoch ernüchternd. Es wird weiter an den Symptomen herumgedoktert, statt ernsthaft eine grundsätzliche Lösung zu suchen.

Die Schieflage des Sozialen Wohnungsbaus ist eklatant. Im Schnitt sind die Mieten noch höher als die auf dem freien Wohnungsmarkt. Für die Hälfte der 137 000 Berliner Sozialwohnungen gilt keine Belegungsbindung mehr. Und der Gesamtbestand geht rapide zurück: Im Jahr 2023 werden es nur noch rund 95 000 Sozialwohnungen sein. Die Versorgung einkommensschwacher Mieter mit angemessenem Wohnraum kann der Soziale Wohnungsbau trotz milliardenschwerer öffentlicher Förderung schon lange nicht mehr sicherstellen.

Um einen Ausweg aus der paradoxen Lage zu finden, hat der damalige Stadtentwicklungssenator und heutige Regierende Bürgermeister Michael Müller im November letzten Jahres eine Expertenrunde einberufen, an der auch der Berliner Mieterverein sowie Mieterinitiativen und Sozialverbände teilgenommen haben.

Im Ergebnis möchte der Senat das bis 2017 geltende Mietenkonzert für die Großsiedlungen auf den gesamten Sozialwohnungsbestand ausdeh-

nen und mit einer einkommensabhängigen Härtefallklausel verbinden. Danach wird der Förderabbau, der zu jährlichen Mietsteigerungen von 0,13 Euro pro Quadratmeter führt, ausgesetzt, sobald die Nettokaltmie-

Sie kritisieren, dass die vom Senat präsentierten Vorschläge zu kurz greifen und die grundsätzlichen Probleme des Sozialen Wohnungsbaus nicht lösen würden. Für die Mieter von 28 000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung, die ständig mit exorbitanten Mieterhöhungen rechnen müssen, gibt es auch weiterhin keine Lösung. „Notwendig ist der Ausstieg aus der Logik des alten Fördersystems mit seinen automatischen Mietsteigerungen und der Subventionierung von Eigentümern ohne soziale und städtebauliche Effekte“, heißt es dazu in dem Positionspapier. Die Gegenvorschläge: Zunächst soll

Berliner Mieter ▶
fordern seit Lan-
gem ein tragbares
Konzept für die
Sozialmieten



Foto: Peter Homann

te den Schwellenwert von 5,70 Euro erreicht hat. Außerdem will der Senat für Hartz-IV-Haushalte in Sozialwohnungen die Angemessenheitsgrenzen für die Wohnkosten um zehn Prozent anheben.

Mieternahe Teilnehmer der Kommission sind von dem Ergebnis enttäuscht und haben nach der letzten Sitzung Ende März einen alternativen Forderungskatalog aufgestellt.

Senatsideen greifen zu kurz

Unterzeichnet wurde das Papier von den Sozialmieterinitiativen „Kotti & Co“ und „mieterstadt.de“, dem Berliner Mieterverein und der Berliner Mietergemeinschaft, von der Landesarmutskonferenz, dem Sozialverband Deutschland sowie von den Abgeordneten Katrin Lompscher (Linke) und Oliver Höfinghoff (Piraten).

als Brückenlösung die Mietbelastung der derzeitigen Mieter auf ein tragbares Niveau reduziert werden. Zudem sollen die Jobcenter und Sozialämter angehalten werden, Sozialmieter nicht mehr zu Kostensenkungen und Umzügen aufzufordern. Gleichzeitig müsste umgehend eine gesetzliche Neuausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus in Angriff genommen werden. Ziel des Gesetzes sollte sein, die Miethöhen zu begrenzen und dazu auch die Eigentümer heranzuziehen. Ferner müssten die Sozialbindungen langfristig gesichert werden und die Sozialmieter den sonst üblichen Mieterschutz bekommen. Der Senat scheint aber eine gesetzliche Neuregelung zu scheuen. Deshalb müssen Berlins Sozialmieter befürchten, dass weiter am verkorksten System herumgebastelt wird.

Jens Sethmann

■ Berliner Mietenvolksbegehren
im Internet:

www.mietenvolksentscheidberlin.de

Das Volk begehrt bezahlbare Sozialmieten

Im April startete ein Volksbegehren für eine grundsätzliche Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung. Gefordert werden unter anderem die Einrichtung eines Wohnraumförderfonds, mit dem Mietpreissenkungen in den bestehenden Sozialwohnungen und der Bau von bezahlbaren neuen Wohnungen finanziert werden. Das Land Berlin soll zudem Sozialwohnungsbestände ankaufen und seine eigenen Wohnungsbau-gesellschaften dazu verpflichten, im Sinne des Gemeinwohls zu wirtschaften. Der Berliner Mieterverein unterstützt das Volksbegehren. Bei Redaktionsschluss zeichnete sich schon deutlich ab, dass die für die erste Stufe des Volksbegehrens benötigten 20 000 Unterschriften bis Ende Mai zusammenkommen würden. *js*

EIN 80 JAHRE ALTER MIETVERTRAG

Im Schloss der Großeltern

Peter Strzelczyk wusste immer, dass das Haus seiner Großeltern etwas Besonderes war. Er hat sie oft besucht und sich eingehend mit der Geschichte des schönen Gründerzeitbaus beschäftigt. Der ist eng mit den Namen Schütt und Kampffmeyer – bedeutender deutscher Mühlenunternehmer – verbunden und zählt zu den schönsten Wohngebäuden des Bezirks Tiergarten. Heute wohnt der Enkel nicht nur in der Wohnung der Großeltern – er hat sogar den Mietvertrag übernommen, den diese vor 80 Jahren unterschrieben haben.



Foto: privat

Innenhof Alt-Moabit 89-90 im Jahr 1948: Das Mädchen links ist Strzelczyks Mutter

Vergilbt und ► brüchig, aber nach wie vor gültig: Peter Strzelczyks Mietvertrag aus dem Jahr 1935

Wenn Peter Strzelczyk seinen Mietvertrag in die Hand nimmt, geht er sorgsam zu Werke: Vier Seiten, hier und da schon ein wenig brüchiges, vergilbtes Papier. „Deutscher Einheitsmietvertrag“ steht auf dem Dokument – und am Ende das Datum 23. Mai 1935. Der Vertrag trägt die Unterschriften von Kurt Herrmann und „seiner demnächstigen Ehefrau“ Liesbeth Dannehl – „... meine Großeltern“, erklärt Peter Strzelczyk. „Damals waren sie noch nicht verheiratet, sondern erst verlobt.“ Dass das junge Paar dennoch die 73 Quadratmeter große Wohnung in dem repräsentativen Gründerzeithaus mit der Adresse Alt-Moabit 89 gemeinsam beziehen durfte, hing mit dessen Vermieter zusammen, der Friedrich Wilhelm Schütt AG. Schütt, ein Ber-

liner Bäckermeister, hatte 1875 zwischen Stromstraße und Spreeufer die größte dampfbetriebene Kornmühle Berlins errichtet. Kurt Herrmann war Bürovorsteher der Rechtsabteilung des Unternehmens und bekam wohl auch deshalb die Wohnung in einem Haus des Bäckermeisters.

Gute Gegend, situierte Mieter

Bereits 1880 hatte Schütt die Miethäuser gleich neben seiner Mühle gebaut. Moabit – seit 1861 nach Berlin eingemeindet – gehörte industriell, aber auch als Wohngend zu den aufstrebenden, den „besseren“ Stadtteilen. Die Mieter in Schütts Häusern waren gesellschaftlich gut situiert und solvent. So wohnte im Haus 91/92 vor dem Ersten Weltkrieg beispielsweise der Berliner Oberbürgermeister, in die Nummer 89/90 zogen viele hohe Offiziere aus den Kasernen der nahen Invalidenstraße.

Kurt und Liesbeth Herrmann bezogen Mitte der 1930er Jahre im Sei-



Fotos: Sabine Münch



tenflügel eine Wohnung mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Korridor und einem Bad. Im Mietvertrag standen dazu ein Keller- und ein Bodenraum. Der Dachboden war übrigens zugleich Waschküche und Trockenplatz. Dafür zahlten sie einen „Mietzins“ von 720 Reichsmark im Jahr – ein monatlicher Abschlag war bis zum dritten jeden Werktags zu entrichten. Wer damit 10 Werktage in Verzug geriet, riskierte die fristlose Kündigung.

„Wenn ich mir die vertraglichen Bestimmungen und auch die Hausordnung ansehe“, sagt Peter Strzelczyk, „so sagen die schon was über damalige Lebens- und Wohnverhältnisse aus. Andererseits ist so manche vertragliche Bestimmung den heutigen nicht ganz unähnlich.“

Da ist im Vertrag vom pfleglichen Umgang mit Haus und Wohnung die Rede: „Der Mieter haftet für durch ihn oder Familienangehörige entstandene Schäden.“ Ob er renovieren oder kleinere Reparaturarbeiten durchführen lässt, kann er selbst entscheiden. Will oder muss sein

Vermieter bauliche Veränderungen vornehmen, so hat der Mieter kein Einspruchsrecht. Handwerker muss er in seine Wohnung lassen. Und wer untervermieten will, braucht dafür die Zustimmung seines Vermieters.

„Von meiner Oma weiß ich, dass der Vermieter sehr oft persönlich nach dem Rechten geschaut hat“, erzählt der Enkel. Das war irgendwann nicht mehr Friedrich Wilhelm Schütt, sondern Kurt Kampffmeyer, der die Mühle an der Spree übernommen, elektrifiziert und in sein Imperium eingebaut hat. Obwohl er jahrzehntelang der größte Industriemüller



Deutschlands war, kam er regelmäßig persönlich über den Hof. „Wenn da was nicht stimmte, hat er es in Ordnung bringen lassen.“

Peter Strzelczyk blättert in dem kleinen schwarzen Büchlein, in dem jede Mietzahlung akribisch vermerkt worden ist: „Ich hab meine Oma nie gefragt, warum die Kästchen in den Jahren zwischen 1943 und 1945 leer geblieben sind.“ Wurde in dieser Zeit, in der schon Bomben auf Berlin fielen und der Großvater zur Wehrmacht eingezogen war, etwa keine Miete gefordert?

Sicher ist: Die vierköpfige Familie hatte Glück. Der Vater kam aus dem Krieg zurück, und die Gründerzeithäuser 89/90 und 90/91 blieben

von Bombenschäden nahezu verschont. Nur eine Luftmine war zwischen Wohnhöfen und Mühle explodiert. Sie hatte das Glas der Fenster und Türen zerbrochen, den Stuck abplatzen lassen und Leichtbauwände in den Wohnungen beschädigt. Aber die Häuser selber blieben stehen und bewohnbar.

Ein Haus mit Qualitätssiegel

Peter Strzelczyk hat ein weiteres Dokument aus seiner Mappe geholt, es trägt das Datum 10. Februar 1955. Der Bauunternehmer Max Däul aus der Köpenicker Straße in „Berlin SO 36“ hatte den Auftrag erhalten, die Gründerzeitgebäude zu begutachten und Instandsetzungsmaßnahmen für die Straßenfronten und auch die Hofseiten vorzuschlagen. Er tat dies mit großem Respekt vor der noch erhaltenen Bausubstanz. Bei einer Überprüfung durch den Magistrat im Jahre 1914, so begründete er, hätten die Häuser das Prädikat „sehr gut“ erhalten: „Es waren in Bezug auf Ausbau und äußerer Gestaltung die am besten gebauten Wohnhäuser im Bezirk Tiergarten.“ Däul lobte die Fassadengliederung, die Symmetrie der Fenster, Erker, Gesimse, die Schönheit der erhaltenen Verzierungen – und warnte davor, den Stuck einfach abzuschlagen und die Außenwände glatt zu putzen, auch wenn dies die preiswertere Variante sei. Der Vermieter folgte dem Rat des Baufachmannes.

„Als Kind dachte ich, meine Großeltern wohnen in einem Schloss“, erzählt Peter Strzelczyk. „Ihr Haus sah so anders aus, als die grauen Fassaden ringsum.“ Vielleicht ist er deshalb ja auch Stuckateurmeister geworden, hat sich immer um die Erhaltung alter Bausubstanz bemüht, engagiert sich heute für den Aufbau eines einstigen Gutshauses in der Uckermark.

1990 meldete er Alt-Moabit 89 als seine Wohnadresse an. Da stand das Haus schon einige Jahre unter Denkmalschutz. Zwar war im Inneren vieles modernisiert worden – es wurden längst keine Kohleöfen mehr beheizt, die Loggien waren verglast, im Vorderhaus gab es keine Miet-



Foto: privat

wohnungen mehr, sondern ein Hotel – aber seinen alten Charme hat das Haus bis heute bewahrt.

Als Peter Strzelczyks Großmutter 2001 starb, ging er mit ihrem alten Mietvertrag von 1935 zum Vermieter. „Dort bot man mir einen neuen an – mit einer deutlichen Mieterhöhung. Da habe ich mich an den Berliner Mieterverein gewandt.“ Mit dessen Beratung und Hilfe übernahm der heute 45-Jährige den Mietvertrag seiner Großeltern. Wenn er jetzt aus dem Fenster schaut, blickt er auf einen Hof, der geblieben ist, wie er war. Dahinter jedoch steht Industriearchitektur der 1980er Jahre. Von der Berliner Kornmühle ist nur der Ladeturm am Spreeufer stehen geblieben.

Rosemarie Mieder

Zwischen 1943 und 1945 sind keine Einträge im Mietzahlungsbüchlein

Als Strzelczyks Großeltern in das Haus Alt-Moabit 89/90 einzogen, wehten dort die Nazi-Fahnen



Foto: privat

BERUFS AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG

Kündigungsgrund: Homeoffice

Im modernen Medienzeitalter wird die räumliche Trennung zwischen Arbeit und Privatleben immer mehr aufgehoben. Ein PC mit Internetanschluss reicht – und schon kann man von Zu Hause aus Versicherungen verkaufen, einen Online-Handel betreiben oder für eine Agentur arbeiten. Doch Vorsicht, das kann in bestimmten Fällen Ärger mit dem Vermieter geben.

Lange Zeit galt: Solange man in der Wohnung keine Mitarbeiter beschäftigt und keine Kunden empfängt, ist eine berufliche Nutzung unproblematisch. Der Bundesgerichtshof

sprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss“, urteilte der BGH. Der Mieter hatte eingewandt, dass er keinerlei Besuche von Kunden oder Mitarbeitern hat. Darauf komme es nicht an, heißt es in dem Urteil, das sich auf eine Grundsatzentscheidung aus 2009 stützt (BGH vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08). „Der BGH hat den Vermietern damit in unverantwortlicher Weise einen neuen Hebel in die Hand gegeben, um unliebsame Mieter loszuwerden“, kritisiert Christoph Müller. Der Fachanwalt für Mietrecht spricht von einer „lebensfremden Sicht“. Je nachdem, wie man dieses „Nach-Außen-Treten“ auslegt, reicht schon die Visitenkarte mit Privatadresse oder der Firmenname auf dem Briefkasten, um sich eine Kündigung einzuhandeln. „Eine Abmahnung sollte man auf jeden Fall ernst nehmen“, so Müller.

Ausgerechnet ein kommunales Wohnungsunternehmen, die Gewobag, geht derzeit gegen drei Mietparteien wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung vor. Christoph Baumgarten, der seit 2007 einen Online-Handel mit Akkus betreibt, hat Ende März 2015 eine Abmahnung bekommen. Begründung: Auf seiner Internetseite habe er als Unternehmenssitz die Wohnadresse Schönhauser Allee 102 angegeben. Baumgarten hat sein Hauptlager in Köln, in seiner Wohnung bearbeitet er lediglich Bestellungen am Computer. Sein Nachbar Frank Volm wurde ebenfalls abgemahnt. Er betreibt als Kleinunternehmer einen Reparaturservice. „Zuhause schreibe ich höchstens mal Rechnungen“, sagt er. Zum Verhängnis wurde ihm, dass er – ohne sein Wissen – auf Portalen wie „Pointoo“ oder „Meine Stadt“ mit seiner Wohnadresse gelistet war. Beide Mieter sind empört über die „Bespitzelung“. Die Vermutung, dass die Gewobag

einen Anwalt beauftragt habe, der das Internet durchforstet, wird von dem Wohnungsunternehmen zurückgewiesen. „Unsere Mitarbeiter haben festgestellt, dass die Mieter ihre Wohnung als Unternehmenssitz im Internet bewerben“, heißt es dort. Um keine Kündigung zu riskieren, hat sich Baumgarten mittlerweile einen Büroplatz gemietet. Frank Volm hat die Einträge in den Branchenverzeichnissen im Internet – soweit das möglich war – löschen lassen. Beide vermuten, dass die Gewobag nur einen Vorwand gesucht hat, um sie loszuwerden. Das betreffende Gebäude wird zurzeit saniert, die beiden gehören zu den letzten verbliebenen Mietern. „Wir verwahren uns

Räumungsklage nach 30 Jahren Wohndauer

aufs Schärfste gegen die Behauptung, wir würden die Mieter rauskeln wollen“, heißt es bei der Gewobag. Sie spricht sogar von Zweckentfremdung – eine irreführende Behauptung, denn das würde voraussetzen, dass die Wohnung vom Mieter nur zu gewerblichen Zwecken genutzt wurde.

Noch schlimmer trifft es Martina Lannatewitz aus der Raumerstraße 11. Auch hier ist der Hintergrund eine umstrittene Modernisierung. Seit über zehn Jahren vermittelt die Mieterin im Auftrag einer Agentur Ferienwohnungen. Vom Computer zu Hause bearbeitet sie Buchungen. Ende 2014 erhielt sie deswegen eine Abmahnung. Diese wurde zwar von der Rechtsanwältin der Mieterin zurückgewiesen, dennoch ist sie weiterhin mit ihrer Privatadresse im Internet zu finden. „Was soll ich machen, einen Gewerberaum kann ich mir nicht leisten.“ Gegen Lannatewitz, die seit über 30 Jahren im Haus wohnt, hat die Gewobag mittlerweile Räumungsklage eingereicht. Grundsätzlich gilt: Unter bestimmten Voraussetzungen hat man einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur beruflichen Nutzung. Spätestens wenn eine Abmahnung kommt, sollte man sich beraten lassen und gegebenenfalls auf Feststellung klagen.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

Abgemahnt:
Christoph Baumgarten bearbeitete in seiner Wohnung Bestellungen am Computer

(BGH) sorgte dann im Jahre 2013 für eine Änderung dieser Praxis. Das Gericht hielt die Kündigung eines Mieters für gerechtfertigt, der in einem gemieteten Einfamilienhaus einen Hausmeister-Service betrieb (BGH vom 31. Juli 2013 – VIII ZR 149/13). Unter dieser Geschäftsadresse trat er auch gegenüber Kunden auf. „Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne ent-

Klavierstunden nur mit Genehmigung

Nicht jede Berufsausübung in der Wohnung ist genehmigungspflichtig. Telearbeit von Angestellten, Unterrichtsvorbereitung von Lehrern oder schriftstellerische Tätigkeiten sind grundsätzlich zulässig. Auch Goldschmiedearbeiten sind zustimmungsfrei – sofern das mit keiner Außenwirkung verbunden ist. Das Erteilen von Musikunterricht bedarf dagegen – als störende Tätigkeit – einer Genehmigung.

bl



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

Eigenbedarfskündigung

a) Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (im Anschluss an BVerfGE 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; NJW 1994, 995; NJW 1995, 1480, 1481; NJW-RR 1999, 1097, 1098).

b) Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen (im Anschluss an BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfG, NJW 1993, 1637, 1638;

WuM 1993, 380, 384; NJW 1994, 995, 996; NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1995, 1480 f.).

c) Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.

d) Macht sich der Vermieter den (ernsthaften) Wunsch eines alleinstehenden volljährigen Familienangehörigen zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen und mit einem (langjährigen) Freund eine Wohngemeinschaft (keine Lebensgemeinschaft) zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, ist diese Entscheidung von den Gerichten grundsätzlich anzuerkennen.

BGH vom 4.3.2015 – VIII ZR 166/14 –

 Langfassung im Internet

Der BGH bekräftigt unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes seine Rechtsauffassung, dass die Gerichte grundsätzlich zu respektieren hätten, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansehe.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die 125 Quadratmeter große Mietwohnung zugunsten seines 22-jährigen Sohnes gekündigt. Den geltend gemachten Wohnbedarf hielt der BGH nicht für weit überhöht. Das gelte auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Sohn praktisch kein eigenes Einkommen habe und ein Studium aufnehmen wolle, das etwa drei Jahre dauern werde. Zu berücksichtigen sei auch, dass ein langjähriger Freund des Sohnes mit in die Wohnung ziehen solle.

Instanzen-Rechtsprechung

Untermietzuschlag

Der vom Mieter angebotene Untermietzuschlag von 25 Euro je Untermieter ist bei einer Vierzimmerwohnung und bei beabsichtigter Nutzung der Wohnung durch insgesamt vier Personen nicht unangemessen niedrig, so dass die vermietetseitige Forderung eines höheren Untermietzuschlages die (unberechtigte) Verweigerung der Untermieterlaubnis darstellt.

LG Berlin vom 8.7.2015 und vom 27.9.2014 – 63 S 152/14 –, mitgeteilt von RAin Ursula Ensle

Nach § 553 Abs.1 BGB hat der Mieter Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Woh-

nung, wenn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung entstanden ist. Nach Absatz 2 der Vorschrift kann der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung davon abhängig machen, dass der Hauptmieter einen angemessenen Untermietzuschlag zahlt, wenn ihm – dem Vermieter – die teilweise Überlassung der Wohnung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist.

Voraussetzung für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 553 Abs. 2 BGB ist es also zunächst, dass dem Vermieter die Gebrauchsüberlassung oder die Untervermietung ohne die Vereinbarung einer erhöhten Miete unzu-

mutbar wäre. Das ist aber nur dann der Fall, wenn dem Vermieter durch die Drittüberlassung Nachteile erwachsen, weil die Wohnung zum Beispiel in erhöhtem Maße abgenutzt wird oder höhere Betriebskosten anfallen. Nicht ausreichend ist hierfür allein die stärkere Belegung der Wohnung oder auch die Höhe des vom Mieter erzielten Untermietbetrags. Das Landgericht hat im vorliegenden Fall jedenfalls die freiwillig angebotene Zahlung von 25 Euro pro Untermieter als nicht zu gering erachtet. Keine Entscheidung hat das Landgericht darüber getroffen, ob nicht auch ein noch geringerer Betrag – oder aber gar kein Untermietzuschlag – für den Vermieter zumutbar gewesen wäre.

Kündigung nach Abmahnung

Wird der Mieter wegen unpünktlicher Mietzahlungen abgemahnt und zahlt er danach noch einmal verspätet, berechtigt dieses Verhalten den Vermieter nicht in jedem Falle zur Kündigung.

LG Berlin vom 16.9.2014
– 63 S 322/13 –

➡ Langfassung im Internet

Die Frage der Berechtigung einer Kündigung in Fällen unpünktlicher Mietzahlung nach Abmahnung kann nicht schematisch beantwortet werden. Vielmehr kommt es immer auf den Einzelfall an. Hier hatten die Mieter die Mieten für Januar bis März 2012 unpünktlich gezahlt. Daraufhin sprach die Vermieterin eine Abmahnung aus. Als Gründe für die unpünktlichen Zahlungen führten die Mieter den Verlust des Arbeitsplatzes einer Mieterin sowie den Tod von deren Vater an.

Nachdem die Mieter die Miete für Oktober 2012 bis zum 18.10.2012 nicht gezahlt hatten, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung fristlos, hilfsweise ordentlich. Die erneute unpünktliche Zahlung begründeten die Mieter damit, dass die intern für die Mietzahlung verantwortliche Mieterin in eine Depression geraten sei und sie es deshalb versäumt habe, rechtzeitig zu zahlen. Das Landgericht sah in dem pflichtwidrigen Verhalten der Mieter lediglich ein Verschulden im unteren Bereich. Außerdem sei zugunsten der Mieter die lange Dauer des Mietverhältnisses seit 1978 zu berücksichtigen. Auch angesichts dessen sei nicht anzunehmen, dass das Vertrauen der Vermieterin in eine vertragsgemäße Zahlungsmoral nachhaltig erschüttert und eine ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen durch die Mieter in Zukunft nicht zu erwarten sei. Die den Mietern zur Last fallende Vertragsverletzung sei unter Berücksichtigung aller Umstände danach nicht so erheblich, dass als Folge eine Beendigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt sei, und zwar we-

der durch eine fristlose noch durch eine ordentliche Kündigung.

Modernisierungsankündigung

Ohne die konkrete Darlegung der Energieeinsparung ist eine Modernisierungsankündigung unwirksam.

LG Berlin vom 13.3.2015

– 65 S 364/14 – [Hinweisbeschluss]

➡ Langfassung im Internet

Es ging um die Umstellung von Nachspeicheröfen auf Fernwärme. Vom Vermieter waren keine Daten in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt worden – weder konkrete noch pauschale –, die einen Rückschluss auf eine Energieeinsparnis zuließen. Das Landgericht hielt die Modernisierungsankündigung daher für unwirksam.

Die Anforderungen in § 555 c Abs. 3 BGB sind nach Ansicht des Gerichts so aufzufassen, dass der Vermieter im Rahmen der energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 und 2 BGB darzulegen hat, dass die geplante Maßnahme zu einer Energieeinsparung führt. Dies erfordere die Darlegung konkreter Tatsachen, anhand derer ein Mieter die behauptete Einsparung von Energie nachvollziehen könne.

Dabei genüge es für diese erforderliche Erläuterung, wenn dies dem Mieter plausibel dargelegt werde. Deshalb bestimme das Gesetz nunmehr, dass der Vermieter bei einer energetischen Modernisierung auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen könne, um die Energieeinsparnis darzulegen, und benenne hierfür die „Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30.7.2009. Daraus sei zu schlussfolgern, dass die Energieeinsparnis anhand konkreter Werte darzulegen sei, wobei die Erleichterung für den Vermieter darin bestehe, dass er auf Pauschalwerte Bezug nehmen könne. Erspart werde dem Vermieter damit die auf den Einzelfall bezogene Berechnung der ersparten Energie, nicht aber die Angabe von Daten.

Umbauten des Mieters

Während des Mietverhältnisses kann der Vermieter die Beseitigung auch von nicht genehmigten Umbauten nur verlangen, wenn er hierfür ein berechtigtes Interesse hat. Darüber hinaus kann sich das Verlangen des Vermieters auch als treuwidrig darstellen, wenn er die ihm bekannten baulichen Veränderungen über Jahre hinweg geduldet hat.

LG Berlin vom 20.4.2015

– 18 S 92/14 –, mitgeteilt
von RA Ludger Freienhofer

➡ Langfassung im Internet

Der Hausverwaltung des Vermieters waren die vom Mieter vorgenommenen Umbauarbeiten bereits seit Anfang 2008 bekannt. Wenn der Vermieter diese dann über mehr als fünf Jahre widerspruchslos hingenommen hat und dem Mieter erstmals mit Schreiben vom 23.7.2013 zum Rückbau auffordern lässt, sei sein Verhalten treuwidrig, so das Gericht. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beseitigung der Umbauarbeiten bereits während des Mietverhältnisses konnte das Gericht nicht erkennen. Dagegen spreche bereits, dass der Vermieter über Jahre hinweg den Zustand der Wohnung des Mieters geduldet habe. Bei einem angeblich für ihn drohenden erheblichen Nachteil infolge der Umbauarbeiten sei ein solches Verhalten nicht plausibel. Er widerlege sich damit selbst.

Abrisskündigung

Das Vorliegen der Zweckentfremdungsgenehmigung ist Wirksamkeitsvoraussetzung einer Abrisskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

AG Charlottenburg vom 19.11.2014
– 204 C 149/14 –

Zwar sei der Abriss eines Gebäudes als wirtschaftliche Verwertung im Sinne der Kündigungsvorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB anzusehen, wenn das bisherige Gebäude durch einen Neubau ersetzt werde. Rechtswidrige Maßnahmen, etwa solche, die gegen ein Zweckentfremdungsverbot verstießen, berechtigten je-

doch – so das Gericht – nicht zur Kündigung nach § 573 BGB. Soll die Wohnung in Zukunft gewerblich genutzt oder das Haus abgerissen werden, so liege es in der Natur der Sache, dass dies nur möglich sei, wenn das Mietverhältnis beendet werde. Die Kündigung hänge in solchen Fällen davon ab, dass der Vermieter das Objekt gewerblich nutzen oder abreißen dürfe, was im gesamten Stadtgebiet von Berlin von einer Zweckentfremdungsgenehmigung abhängig. Deshalb sei das Vorliegen der Zweckentfremdungsgenehmigung Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung. Vorliegend sei § 2 Abs. 1 Nr. 5 des Berliner Zweckentfremdungsgesetzes (ZwVbG) einschlägig, wonach eine Zweckentfremdung vorliege, wenn Wohnraum beseitigt wird. Eine Ausnahme gemäß § 2 Abs. 2 Ziffern 1 bis 6 ZwVbG sei offensichtlich nicht einschlägig. Grundsätzlich dürfe Wohnraum nach § 1 Abs. 1 ZwVbG nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zweckentfremdet werden. Soweit die Vermieterin die Ansicht geäußert habe, die Vorschriften des ZwVbG seien schon deshalb nicht anzuwenden, weil mit dem Neubau Ersatzwohnraum geschaffen werde, sei dem nicht zu folgen. Denn das Schaffen von Ersatzwohnraum sei nicht als Ausnahmetatbestand in § 2 Abs. 2 ZwVbG aufgezählt, sondern werde bei der Regelung der Genehmigung in § 3 Abs. 1 Satz 1 a.E. ZwVbG erwähnt. Dort heiße es ausdrücklich, dass die Genehmigung erteilt werden kann, wenn „... in besonderen Ausnahmefällen durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust ausgeglichen wird“. Das Schaffen von Ersatzwohnraum lasse nach dem gesetzgeberischen Willen den Genehmigungsvorbehalt nicht entfallen. Im Übrigen lasse auch die Baugenehmigungsfreistellung den Genehmigungsvorbehalt nicht entfallen. Derartige Freistellungen seien nicht in § 3 Abs. 6 Zweckentfremdungsverbot-VO (ZwVbVO) genannt und ersetzen damit die Genehmigung nach § 3 ZwVbG nicht.

Berliner Mietspiegel

Zur Auslegung des Negativmerkmals „keine Duschmöglichkeit“ in der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2013.

AG Köpenick vom 17.3.2015 – 3 C 267/14 –, mitgeteilt von RA Markus Horn

Der Mieter hatte in seinem Badezimmer keine separate Dusche. Über der Badewanne war jedoch unstreitig eine Handbrause nebst Wandhaken befestigt. Lediglich eine Duschabtrennung war bei Anmietung nicht vorhanden. Das Gericht führte hierzu aus: „Eine separate Dusche existiert nicht, und das Gericht sieht in der Möglichkeit, sich mittels Handbrause im Sitzen zu duschen, nicht eine zeitgemäße Duschgelegenheit. Das Vorhandensein einer Dusche setzt nicht nur voraus, dass eine Ganzkörperberegnung möglich ist, was auch mittels Wandhaken für eine Handbrause bewerkstelligt werden könnte, sondern es erfordert auch eine Duschabtrennung, um die Umgebung vor Spritzwasser zu schützen und für Privatsphäre zu sorgen. Die bloße Möglichkeit, sich in einer Wanne kniend oder sitzend abzubrausen, entspricht nicht den heutigen Maßstäben für eine Duschmöglichkeit.“

Katzenhaltung

Die Haltung einer Hauskatze ist Bestandteil des üblichen und nach § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB von dem Vermieter zu gewährenden Mietgebrauchs, sofern nicht ganz konkrete, sich aus dem Mietverhältnis oder der Besonderheit der Mietsache explizit ableitende Interessen des Vermieters der Haltung entgegenstehen und vom Vermieter eingewandt werden.

AG Mitte vom 10.12.2014 – 119 C 130/14 –, mitgeteilt von RA Norbert Wilke

➡ Langfassung im Internet

Regressverzicht

Verursacht der Mieter einen Schaden an der Mietsache, hat der Vermieter gegen ihn nur dann einen

Schadensersatzanspruch, wenn der Mieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat, es sein denn, der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse, den Versicherer nicht in Anspruch zu nehmen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermieter den Mieter durch Betriebskostenumlage an den Versicherungskosten beteiligt hat oder diese nur kalkulatorisch auf den Mieter abwälzt.

AG Neukölln vom 30.10.2014

– 6 C 146/13 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra

➡ Langfassung im Internet

Unwirtschaftliche Außenwanddämmung

Der in § 25 Abs. 1 EnEV niedergelegte Grundsatz, dass Eigentümer unwirtschaftliche Energieeinsparmaßnahmen nicht durchführen müssen, ist auch bei der Duldung einer Energieeinsparmaßnahme durch den Mieter im Rahmen des § 555 d Abs. 1 BGB zu berücksichtigen.

AG Pankow/Weißensee vom 28.1.2015 – 7 C 52/14 –

➡ Langfassung im Internet

Der entschiedene Sachverhalt ist drastisch, leider aber nicht untypisch für energiesparende Modernisierungsmaßnahmen: Selbst unter Zugrundelegung der von der Vermieterin dargelegten und von den Mietern bestrittenen Zahlen der Einsparung der Energie stand unter Hinzunahme der Fenster und der Heizung eine Energieersparnis von 68,78 Euro im Monat einer Mieterhöhung von 249,29 Euro gegenüber. Selbst unter Zugrundelegung einer Preissteigerung bei Heizöl von circa 9 Prozent im Jahr, und somit von einer Verdopplung des Heizölpreises in zehn Jahren, würde damit nach zehn Jahren eine Heizkosteneinsparung von 137,56 Euro im Monat einer Mieterhöhung von weiterhin 249,29 Euro gegenüberstehen. Erst nach circa zwanzig Jahren würde erstmals die Umlage rechnerisch niedriger sein als die eingesparte Heizenergie. Das Gericht hielt den Mieter deshalb wegen dieser Disparität nicht zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet.

Es ist allerdings äußerst fraglich, ob sich diese mieterfreundliche Ansicht des Amtsgerichts durchsetzen wird. Das Gericht argumentiert wie folgt: Mieter könnten die Unwirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme bereits im Duldungsverfahren einwenden. Zwar sehe § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB vor, dass die wirtschaftliche Härte erst im Rahmen der zu erwartenden Mieterhöhung geltend gemacht werden könne und bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht bleiben solle. Und auch aus den Motiven zum Mietrechtsänderungsgesetz ergebe sich, dass das Ziel des Gesetzes die Schonung der Energiereserven als wichtige Zukunftsaufgabe auf dem Wohnungsmarkt sei und der wirtschaftlichen Härte für den Mieter wegen der zu erwartenden Mieterhöhung bei allen Modernisierungstatbeständen nicht mehr bei der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, sondern im Mieterhöhungsverfahren Rechnung getragen werden solle.

Bei der sogenannten wirtschaftlichen Härte nach § 555 d Abs. 2 Satz 2 BGB handele es sich aber um etwas anderes als bei der Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme im Sinne von § 25 Abs. 1 EnEV.

Bei der wirtschaftlichen Härte für den Mieter werde abgewogen, ob dem Mieter anhand seines Einkommens, das heißt anhand seiner finanziellen Situation die zu erwartende Mieterhöhung im Hinblick auf die Energieeinsparungen zuzumuten sei. § 25 Abs. 1 EnEV hingegen lasse eine Ausnahme von der Verpflichtung der Dämmung zu, wenn bei bestehenden Gebäuden innerhalb einer angemessenen Frist die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden könnten. Hier könne also eine Dämmung unterbleiben, wenn die Maßnahme generell wirtschaftlich nicht sinnvoll sei.

Da ein Vermieter, der nach § 9 Abs. 3 EnEV verpflichtet sei, die Wärmedämmung durchzuführen, die Möglichkeit habe, die Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nach § 25 Abs. 1 EnEV geltend zu machen, müsse dies nach § 242 BGB auch für den Mieter möglich sein.

Auch wenn der Mieter Kosten für Energieeinsparungsmaßnahmen tragen müsse, könne es nicht sein, dass ein Mieter auch nach zehn Jahren nach Durchführung der Maßnahme immer noch keine Kosteneinsparung bezüglich der Energieausgaben gegenüber der durch die Maßnahme durchgeführten Mieterhöhungen erzielt habe. Eine solche unwirtschaftliche Maßnahme habe der Mieter nicht zu dulden.

Markise

Zum Anspruch des Mieters auf Genehmigung der Montage einer Markise über dem Balkon.

AG Pankow/Weißensee vom 16.2.2015 – 4 C 367/14 –, mitgeteilt von RA Norbert Wilke

Das Gericht führt aus: ... Die Kläger haben gegenüber der Beklagten gemäß § 535 Abs. 2 BGB Anspruch auf Erteilung der begehrten Erlaubnis zur Installation einer Markise.

Der Mieter hat aus dem Mietvertrag ein Recht gegenüber dem Vermieter auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter Einrichtungen versagt, die diesem das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten können und durch die der Vermieter nur unerheblich beeinträchtigt und die Mietsache nicht verschlechtert wird. Der Schutz vor Sonne auf dem Balkon gehört als sozial übliches Verhalten zum berechtigten Wohngebrauch des Mieters.

Zwar stellt eine Markise bei ihrer Anbringung eine bauliche Veränderung dar, die der Genehmigung des Vermieters bedarf. Es steht jedoch nicht im freien Ermessen des Vermieters, eine solche Genehmigung hierzu zu verweigern.

Triftige Gründe, aus denen die Beklagte vorliegend den Klägern das erneute Anbringen der Markise versagen könnte, liegen nicht vor. Die Versagung wegen optischer Beeinträchtigung stellt keinen sachlichen Grund dar. Mehr oder weniger weitgehende optische Beeinträchtigun-

gen sind zwangsläufig mit jeder Nutzung einer Wohnung in einem Gebäude durch einen Mieter verbunden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Markisen im Allgemeinen auf Balkonen angebracht sind und anders als Parabolantennen in der Regel durch Dritte nicht als optische Beeinträchtigung angesehen werden. Dass die von den Klägern anzubringende Markise eine optische Beeinträchtigung darstellt, die über das übliche Maß hinausgeht, hat die Beklagte nicht vorgetragen. ...

Modernisierungsankündigung

Verschiebt sich der beabsichtigte Baubeginn einer größeren Modernisierungsmaßnahme um einen längeren Zeitraum (hier: um 21 Monate), ist eine erneute, wirksame Modernisierungsankündigung erforderlich.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 7.11.2014 – 25 C 305/14 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

Würde keine erneute Ankündigung erforderlich, wäre für den Mieter der genaue Inhalt seiner Duldung nicht mehr ersichtlich. Er hätte damit zu rechnen, dass sich die Bauarbeiten – gegebenenfalls mehrfach – auf einen für ihn nicht absehbaren Termin verschieben und er zu einem ungewissen Zeitpunkt, in einer für ihn nur begrenzt vorhersehbaren Lebenssituation, mit umfangreichen Arbeiten konfrontiert ist. Sinnvolle Vorkehrungen wie etwa die Planung der urlaubs- oder arbeitsbedingten Abwesenheiten oder die Koordinierung von gegebenenfalls notwendigen Pack- und Räumarbeiten, aber auch grundsätzliche Entscheidungen der privaten Lebensführung würden erschwert.

Dem Mieter sei auch nicht zuzumuten, die Duldung unter der Bedingung der Einhaltung der angekündigten Vornahmezeiträume zu erklären. Denn hiermit setzte er sich dem Risiko einer auf unbedingte Duldung gerichteten Klage aus.

Demgegenüber sei es dem Vermieter zuzumuten, gegebenenfalls eine erneute Ankündigung zu erklären.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr, Freitag von 15 bis 17 Uhr,
NEU! Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, 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
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie

am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 030-90 139 - 47 77

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ 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,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/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 0099 0, Fax 030-490 0099 28,

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

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

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 Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

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

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

(8.4., 8.7., 14.10.2015) um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen

Marzahner und Hellersdorfer

Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleiterin)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



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

Urania

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

Juni 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 1.6.

17.00 Uhr Spielfilm: In meinem Kopf ein Universum

17.30 Uhr Dr. med. Rieke H.-E. Alten: Rheumatische Erkrankungen früh erkennen und behandeln*

19.30 Uhr Prof. Dr. Philipp Felsch: Der lange Sommer der Theorie – Geschichte einer Revolte – 1960 bis 1990

20.00 Uhr Spielfilm: In meinem Kopf ein Universum

Dienstag, 2.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Elser

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Adolph Menzel – Zeichengenie ohne Grenzen**

20.00 Uhr Spielfilm: Elser

Mittwoch, 3.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Elser

17.30 Uhr Vladislav Martynok: Böhmen und Mähren**

19.30 Uhr Prof. Dr. Martin Skutella: Menschen retten mit Mathematik – Optimierte Evakuierungsplanung**

20.00 Uhr Spielfilm: Elser

Sonntag, 7.6.

10-14 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Heil Dich selbst!

Von Qi-Gong bis Selbstakupunktur*

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Nirvana suchen – der Buddha

11.00 Uhr Führung: Rosemarie Köhler: Einmal ums „Dorf“ – Zehlendorf (Dauer: ca. 2 Stunden)

Montag, 8.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Das Glück an meiner Seite

17.30 Uhr Prof. Dr. Karl-Heinz Brodbeck: Säkulare Ethik aus weltlicher und buddhistischer Perspektive*

19.30 Uhr Prof. Edward Frenkel: Liebe und Mathematik – Im Herzen einer verborgenen Wirklichkeit*

20.00 Uhr Spielfilm: Das Glück an meiner Seite

Dienstag, 9.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Das Glück an meiner Seite

17.30 Uhr Prof. Dr. Dr. Fuchs: Costa Rica: grün statt olivgrün – Wie ein Land seine Armee ab- und sich Nationalparks anschafft**

19.30 Uhr Priv.-Doz. Dr. O. Peters, Prof. Dr. F. Heppner: Volkskrankheit Demenz*

20.00 Uhr Spielfilm: Das Glück an meiner Seite

Mittwoch, 10.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Birdman

17.30 Uhr Dipl.-Rest. Katharina Martinelli: Leuchtstoffröhren, Schokolade und Latex – über die Restaurierung zeitgenössischer Kunst**

19.30 Uhr Nobelpreisträgerin Herta Müller: Wortcollagen

19.30 Uhr Dr. med. Harro Albrecht im Gespräch mit Prof. Dr. med. Michael Schäfer, PD Dr. phil. habil. Regine Klinger: Schmerz. Eine Befreiungsgeschichte*

Freitag, 12.6.

17.30 Uhr Diane Arapovic: Berlins letzte Geheimnisse – Honeckers Guckloch und das verschwundene Stück Kudamm**

19.30 Uhr Dr. Mai Lin Tjoa-Bonatz: Alte Reiche an der maritimen Seidenstraße in Südostasien**

20.00 Uhr Spielfilm: Birdman

Samstag, 13.6.

17.00- Lange Nacht der Wissenschaften:

23.30 Uhr Mit der Kriminaltechnik des Landeskriminalamts Berlin der Spur auf der Spur, umfangreiches Vortragsprogramm

Montag, 15.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Grand Budapest Hotel

17.30 Uhr Prof. Dr. Alexander Maier: Vom Bandwurm bis zur Zecke – eine parasitologische Weltreise*

19.30 Uhr Prof. Dr. Ulrich Schneekener: Fragile Staaten und die Folgen für eine Weltordnungspolitik*

20.00 Uhr Spielfilm: Grand Budapest Hotel

Dienstag, 16.6.

17.30 Uhr Juliane Wolschina: Luther und die Fürsten – Selbstdarstellung und Selbstverständnis des Herrschers im Zeitalter der Reformation*

19.30 Uhr Dr. Andreas Goetze: Bruder, Kämpfer, Dschihadist – der neue Flächenbrand – Hintergründe zur Lage in Syrien und im Irak*

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

Sonntag, 21.6.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Handeln ohne zu handeln – Bhagvadgita

Montag, 22.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Every Thing Will Be Fine

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Geheime Zeichen von Gesundheit und Krankheit – Alte Untersuchungsmethoden neu entdeckt*

19.30 Uhr Prof. Dr. Götz Nenneck: Die digitale Revolution und Zukunft des Kriegs*

20.00 Uhr Spielfilm: Every Thing Will Be Fine

Dienstag, 23.6.

17.00 Uhr Spielfilm: Every Thing Will Be Fine

17.30 Uhr Prof. Dr. Christof Stamm: Forschung am Herzen – Gegenwärtige und zukünftige Behandlungsmöglichkeiten von Herzerkrankungen*

20.00 Uhr Spielfilm: Every Thing Will Be Fine

Mittwoch, 24.6.

16.00 Uhr Gesundheitstag: Ärzte des Deutschen Beckenboden-zentrums informieren, umfangreiches Vortragsprogramm, Eintritt frei

Donnerstag, 25.6.

17.00 Uhr Dokumentarfilm: Poeten des Tanzes – Die Sacharoffs

19.30 Uhr Dr. Martin zur Nedden: Neustart des LHC – Die Weltmaschine geht in die zweite Runde – Ergebnisse des LHC am CERN und Aufbruch in neue Energiebereiche**

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Poeten des Tanzes – Die Sacharoffs

Freitag, 26.6.

19.30 Uhr Setsuko Thurlow: Die Atombombenabwurf auf Hiroshima und seine Folgen*

Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN

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



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

www.urania.de Telefon: 218 90 91

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2015 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €