



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

Juni
6/2017

**ZWEI URGESTEINE
DES BMV VERAB-
SCHIEDEN SICH**

**Mit Geschick und
Herzblut**

**ILLEGALE
SPERRMÜLL-
ENTSORGUNG**

**Ausrangiert
und abgekippt**

**MANGELNDE
WIRTSCHAFTLICHE
VERWERTUNG**

**Kein Rauswurf
zwecks Rendite-
steigerung**



Ohne Halt

Der Berliner Mietspiegel 2017 belegt
die Schwächen im Mietpreisrecht

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Sofaktivisten

Den Tausch- und Verschenkmarkt
der BSR online nutzen

0,-

ANIKA Leinenvorhang
Tauschen oder verschenken
statt wegwerfen.
Spart Abfall und
schont Ressourcen.
Der Umwelt zuliebe.

0,-

HANNES 3er Polstergarnitur
Der Tausch- und Verschenkmarkt der BSR.
Online oder in der BSR-App nutzen.

0,-

BOLLE Schafwollteppich
In Angeboten stöbern oder selbst einstellen,
kostenlos und ganz bequem.

www.BSR.de/Verschenkmarkt



PANORAMA

Mieterstrom: Nachbesserungen notwendig	6
Heizkosten-Verbrauchsinformation:	
Transparenz zahlt sich aus	6
Zweitwohnungsteuer: Deutliche Anhebung	7
Buchtipp: Jeder ist auch Nachbar der Nachbarn	7
Sozialer Wohnungsbau: Neubau gleicht Verluste nicht aus	8
Immowelt-Studie zu Umzugsverhalten:	
Von wegen heimatverbunden	8
Sozialwohnungen: Erste Schritte zur Reform	9
Buchtipp: Pia, Jonas und die Neuköllner Gentrifizierung	9
Kaputte Haushaltsgeräte: Wegwerfen oder reparieren?	10
Statistisches Bundesamt zur Wohnkostenbelastung:	
Miete frisst Einkommen	10
Internetportal für Wohnungsbewertung:	
Perfektes Match?	11
Stromnetz: Rechtsstreitigkeiten lähmen Vergabeverfahren	11
Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins 2017:	
Neue und alte Herausforderungen	12
Ferienwohnungen:	
Rückschlag für das Zweckentfremdungsverbot	13
Webtipp: Neuer Stromspegel für Deutschland	13

TITEL

Ohne Halt:	
Der Berliner Mietspiegel 2017 belegt die Schwächen im Mietpreisrecht	14

HINTERGRUND

Otto Bartning: Der fast vergessene Architekt	20
Zwei Urgesteine des BMV verabschieden sich:	
Mit Geschick und Herzblut	21
Wohnflächenoptimierung durch Umbauten:	
Zwischenwände, Hängeböden, Wanddurchbrüche	22
Illegale Sperrmüll-Entsorgung: Ausrangiert und abgekippt	24
Mangelnde wirtschaftliche Verwertung:	
Kein Rauswurf zwecks Renditesteigerung	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
--	----

SERVICE

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



Der **Mietspiegel 2017** weist gewaltige Preissprünge auf. Und er **belegt die Schwächen im Mietpreisrecht.**

14



20

Otto Bartning hat das Bauen im Nachkriegs-Deutschland entscheidend geprägt. Eine Ausstellung erinnert an sein Wirken.

Mit kleinen und größeren Umbauten schafft man Platz in einer kleinen Wohnung:

Zwischenwände, Hängeböden, Wanddurchbrüche



22

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

Betr. MieterMagazin 5/2017, Seite 20, Jens Sethmann: „Milieuschutz – Kein Schönwetter-Instrument“

Berichtigung

Im Kasten unseres Beitrags wird berichtet, das mehrere Milieuschutzgebiete, unter anderem das in der Neuköllner Schillerpromenade und im Moabiter Stephankiez, aufgehoben wurden, weil dort kein nennenswerter Aufwertungsdruck mehr festzustellen war. So geschehen im Jahr 2001 beziehungsweise 2007. Die betreffenden Bezirke Neukölln und Mitte haben – und das wird im Kasten nicht erwähnt – diese beiden Quartiere im Jahr 2016 allerdings erneut unter Milieuschutz gestellt. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 5/2017, Seite 4, Leserbriefe: „Totgeschwiegen?“ und „Teppich von Abgasen“

Untersuchungen im Internet

Beiden Lesern kann ich nur zustimmen, da ich als Arbeitnehmer in Tegel und als Anwohner am Schillerpark direkt betroffen bin. Für die Emissionen von Turbinenmotoren verweise ich auf das Internet, zum

Beispiel auf die Untersuchung „Lung Deposition of Jet Engine Particulate Matter“ von Elizabeth Black.
K. Büttner per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 12, Udo Hildenstab: „Bericht des Gutachterausschusses – Immobilienpreise im Steigflug“

Konnte man schon mal besser

Wohnungsmangel ist in Berlin umgeschlagen in Wohnungsnot. Wer normal verdient, muss schon außerordentliches Glück haben, um etwas Bezahlbares zu finden. Für Geringverdiener ist es fast aussichtslos. Deshalb ist der Neubau bezahlbaren Wohnraums immer dringlicher. Beim jetzigen Bautempo dauert es aber Generationen, um den Bedarf an Sozialwohnungen zu decken. Das konnte man schon mal besser. In den 20er Jahren wurden bis zu 90 Prozent aller Neubauten mit öffentlicher Förderung hochgezogen, und es wurden Projekte realisiert, die noch heute als zeitlos modern und als architektonische Legenden gelten. Auch nach 1945 ließen Bund und Länder fast neun Millionen Sozialwohnungen bauen, und noch in den 70er Jahren gab es in Berlin hunderttausende Sozialwohnungen, bis man dazu übergang, mit kommunalen Wohnungen Finanzlöcher zu stopfen und alles an Immobilienkonzerne zu verschern. Heute eine Katastrophe, ablesbar an unbezahlbaren Mieten und langen Schlangen vor jeder angebotenen Bruchbude.

M. Verheugen per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2017, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Lockruf – Brandenburger Kommunen werben um Wohnungssuchende aus der Hauptstadt“ und Seite 22, Rosemarie Mieder: „Miniatur-Häuser – Raum ist in der kleinsten Hütte“

Milchvieh als Nachbarn

Nach Studium des letzten MieterMagazins kommen nun also gleich mehrere Wohnkonzepte für mich in Betracht: Problemlos kann ich mir mein Leben im „tiny house“ vorstellen. Sicher ist, bei vorhandenem Kleingeld, der Innenausbau ganz

nach meinen persönlichen Wünschen und Bedürfnissen möglich. Es wird sich dann im „weiteren Metropolitanraum der Hauptstadt“ ein Landwirt finden, der mir ein Stück seiner Wiese, es kann ja ein kleines sein, als Standort vermietet. Mit ein wenig Glück wird meine Idylle dadurch perfekt, dass das Milchvieh in direkter Nachbarschaft steht. Von dort radle ich dann zum Bahnhof und fahre in bequemen 60 Minuten zur Arbeit in Berlin. Oder ziehe ich lieber nach Lübbenau, um ein wenig wie im Urlaub zu wohnen?

Hinwegtäuschen sollten alle Modelle nicht darüber, dass bezahlbarer Wohnraum in Berlin je nach Lage und Anspruch nur noch schwer zu finden ist. Da der Erwerb eines tiny houses an meinem Geldbeutel scheitert und mir ein Flair wie im Urlaub im Urlaub genügt, bleibt mir die Hoffnung, dass der Fokus in der Politik künftig darauf liegt, Konzepte zu erarbeiten und zu etablieren, die ein Auswandern aus der Stadt aus rein finanziellen Aspekten in Zukunft der Vergangenheit angehören lassen.

H. Kahlke per E-Mail

Betr. MieterMagazin 5/2017, Seite 11, Birgit Leiß: „Altglas – Kampagne für die Hoftonne“

Glas buckeln

Die Argumente der Verwerter des Dualen Systems Deutschland (DSD) sind vorgeschoben und durchsichtig. Natürlich wollen die Kosten sparen auf dem Rücken der Verbraucher, denn der buckelt dann sein Altglas, dessen Entsorgung er schon mit dem Kaufpreis bei der DSD bezahlt hat, auf langen Wegen zu den Iglus im öffentlichen Straßenland. Dass die auch meistens kein schöner Anblick sind, weiß jeder, der sie in seiner Nähe hat. Oft sind sie verwahrlost und überfüllt, weil sich die zuständige DSD zu wenig um deren Zustand kümmert. Und noch was: Auch das Argument, dass es die Iglos sonst überall in Deutschland gibt, hinkt. Es macht einen Riesenunterschied, ob man das Altglas im ländlichen Raum sammelt oder in einer dichtbesiedelten Millionen-Metropole.

K. Richter per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvg@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) · 65. Jahrgang 2017
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Akademie der Künste, Fotolia, Julia Gandras, Kai-Uwe Heinrich, Toxu Kim, Arthur Köster/VG Bild-Kunst, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Otto-Bartning-Archiv TU Darmstadt, Nils Richter, Kersten Urbanke · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet.

Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Neue Beratungsangebote

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Fragen des Sozialen Wohnungsbaus, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und Sozialhilfeempfangende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Servicetelefon ☎ 030-226 260

Beratungszentrum Müllerstraße

Ab sofort bieten wir auch in unserem Beratungszentrum Müllerstraße 135 am U-Bahnhof Seestraße samstags Beratungen ohne Terminvereinbarung an. Kommen Sie von 9 bis 13 Uhr spontan zu uns und nehmen Sie eine Rechtsberatung in Anspruch.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Montag, 19. Juni 2017 und Montag, 17. Juli 2017.

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

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),

Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),

Gundel Riebe (Schriftführerin)



Einsenderin dieses Fotos ist Bettina Ludwig

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.

MIETERSTROM

Nachbesserungen notwendig

Vor Kurzem hat das Bundeskabinett das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes beschlossen. Mieter können jetzt mit kostengünstigem Solarstrom vom Dach ihres Hauses versorgt werden. Mit dem Gesetz wird Rechtssicherheit auch für bestehende Mieterstrommodelle geschaffen. Aber profitieren nun wirklich alle davon?

Bisher hatten die Mieter wenig von der Energiewende. Sie zahlten die Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), während Hausbesitzer für den „Eigenstrom“ vom Dach eine deutlich niedrigere EEG-Umlage entrichteten und von den Einspeisevergütungen profitierten. Das neue Gesetz sieht eine direkte Förderung von Mieterstrommo-

dellen in Form eines Zuschlages von 2,75 bis 3,8 Cent pro Kilowattstunde an die Betreiber vor, um „zusätzliche Anreize für den Ausbau von Solaranlagen auf Wohngebäuden zu schaffen und dabei auch die Mieter wirtschaftlich zu beteiligen“, wie es in der Begründung des Gesetzes heißt. Mieter zahlen für den Mieterstrom nach wie vor die volle EEG-Umlage, während der seinen „Eigenstrom“ nutzende Hauseigentümer zumindest zu 60 Prozent von der EEG-Umlage befreit wird. Durch den Mieterstromzuschlag kann er den Mietern Strom zu besseren Konditionen als die großen Stromversorger anbieten. Die Bundesregierung rechnet damit, dass rund 18 Prozent aller Mietwohnungen für die Nutzung von Mieterstrom in Betracht kommen. Das könnte die Energiewende beschleunigen.

Foto: Nils Richter



Mieter und Eigentümer werden bei den Kosten des „Eigenstroms“ ungleich behandelt

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. kritisiert, dass die bestehende Ungleichbehandlung von Hauseigentümern und Mietern in Bezug auf die EEG-Umlage bestehen bleibt. Auch der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Wohnungswirtschaft fordern Nachbesserungen. DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten sieht das neue Gesetz als einen „guten Anfang“, betont jedoch: „Letztlich hängt der Erfolg von Mieterstrom-Modellen im Wesentlichen von der Attraktivität des Strompreises ab.“

Rainer Bratfisch

HEIZKOSTEN-VERBRAUCHSINFORMATION

Transparenz zahlt sich aus

■ Detaillierte Ergebnisse des Modellvorhabens, Informationen über Energiedatenmanagement und Tipps, wie der eigene Energieverbrauch reduziert werden kann, unter www.bewusst-heizen.de

Mieter, die jeden Monat über den eigenen Heizungsverbrauch informiert werden, können diesen im Durchschnitt um zehn Prozent senken. Das zeigt ein Modellvorhaben der Deutschen Energie-Agentur (dena).



Foto: Nils Richter

„Bewusst heizen, Kosten sparen“: Unter diesem Motto wurden über mehrere Jahre die Heizungsverbräuche von 1000 Mieterhaushalten in Berlin, München und Essen ausgewertet. Etwa ein Fünftel der teilnehmenden Haushalte bekam per Webportal, App oder postalisch Informationen über den eigenen Wärmeverbrauch übermittelt. Das Ergebnis: Monatliche Verbrauchsinformationen helfen Mietern, Wärme einzusparen. In den meisten Fällen begannen die Einsparungen bereits im ersten Jahr des Praxistests und wurden in den Folgejahren weitgehend gehalten. 90 Prozent der beteiligten Mieter empfehlen dementsprechend die Nutzung von Verbrauchsinformationen. Die Bandbreite der Effekte war jedoch groß: Während einige Teilnehmer Einsparungen im zweistelligen Bereich erzielten, stieg bei anderen der Verbrauch sogar an. Sozio-

ökonomische Faktoren wie Alter oder Einkommen scheinen hier zusätzlich eine große Rolle zu spielen. Interessanterweise profitierten nicht nur die teilnehmenden Haushalte von den Verbrauchsinformationen, sondern die gesamte Hausgemeinschaft. So sank in den Gebäuden der Modellregionen der Heizungsverbrauch um durchschnittlich acht Prozent – während es im Vergleichszeitraum deutschlandweit nur zwei Prozent waren. Ein möglicher Erklärungsansatz: Mieter tauschen sich untereinander aus und werden zunehmend sensibilisiert. Die in Berlin beteiligten Wohngebäude gehören zum Bestand der Wohnungsbaugesellschaft „Vaterländischer Bauverein“. An dem größten deutschen Praxistest waren neben der dena auch der Energiedienstleister „ista“, der Deutsche Mieterbund und das Bundesbauministerium beteiligt.

Katharina Buri

Verbrauchsinformationen helfen Wärmekosten sparen

Deutliche Anhebung

Zum 1. Januar 2019 wird die Zweitwohnungsteuer in Berlin deutlich angehoben. Der Senat will damit vor allem die betreffenden Einwohner dazu bringen, ihren Erstwohnsitz in Berlin anzumelden.

„Wir wollen einen Anreiz schaffen, sich mit dem Erstwohnsitz hier anzumelden“, erklärt Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD). „Einwohner, die nicht mit Erstwohnsitz in Berlin gemeldet sind, nutzen die kommunale Infrastruktur, deren Kosten aus dem Berliner Landeshaushalt finanziert werden.“ Die mit Zweitwohnsitz gemeldeten Einwohner zahlen dagegen ihre Einkommensteuer grundsätzlich dort, wo sich ihr Hauptwohnsitz befindet. Auch bei den Steuerzuweisungen des Bundes und beim Länderfinanzausgleich errechnet sich der Betrag, den Berlin bekommt, an der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz. Zurzeit sind in Berlin rund 17 100 Wohnungen als Zweitwohnsitz gemeldet. Dazu kommt eine Dunkelziffer. So kam 2014 heraus, dass mehrere Bundestagsabgeordnete ihre Berliner Wohnung nicht angemeldet hatten. Viele Nebenwohnsitzinhaber sind Studenten, die an Berliner Hochschulen eingeschrieben sind und somit ihren Lebensmittelpunkt hier haben, aber dennoch mit ihrem Erstwohnsitz bei ihren Eltern gemeldet sind. Auch Arbeitnehmer, die unter der Woche in Berlin arbeiten und die Wochenenden bei ihrer Familie verbringen, können ihren Hauptwohnsitz in Berlin anmelden. Bemessen wird die Steuer an der Nettokaltmiete. Mussten bisher 5 Prozent als Zweitwohnungsteuer abgeführt werden, so wird dieser Betrag auf 15 Prozent zum Jahresbeginn 2019 angehoben. Wer eine Zweitwohnung hält, deren Kaltmiete 300 Euro im Monat beträgt, muss dann statt 180 Euro künftig 540 Euro im Jahr ans Finanzamt zahlen. Wo ein Zweitwohnungsinhaber keine Miete zahlt, wird die Berechnungsgrundlage anhand des Mietspiegels ermit-

Foto: MieterMagazin-Archiv



telt. Die Steuerpflicht besteht auch, wenn Erst- und Nebenwohnsitz in Berlin liegen. Neu ist, dass die Steuer künftig direkt ab der Anmietung der Zweitwohnung berechnet wird und nicht erst nach einem Jahr. Die Einnahmen aus der Zweitwohnungsteuer stiegen in den letzten Jahren deutlich an. Während 2010

noch knapp 2,3 Millionen Euro in Berlins Landeskasse flossen, waren es 2016 schon fast 3,4 Millionen Euro. Dabei ist der bisherige Berliner Steuersatz ausgesprochen niedrig. In Hamburg liegt er bei 8 Prozent, in Hannover zahlt man 10 Prozent und in Potsdam sogar 20 Prozent.
Jens Sethmann

Wer die Infrastruktur der Stadt nutzt, soll nach Ansicht des Finanzsenators auch dafür bezahlen

BUCHTIPP

Jeder ist auch Nachbar der Nachbarn

Wie der Autor dieses Buches bekennt, möchte er gar nicht wissen, wie er selbst als Nachbar gesehen wird. Selbst Eremiten und Einsiedlerkrebse haben irgendwo Nachbarn, wenn auch etwas weiter weg. Und manchmal braucht man sie ja auch zum Gießen der Zimmerpflanzen während des Urlaubs oder ganz einfach, um ein paar Sätze zu reden, wenn einem nach Unterhaltung ist. Oder auch, um Dampf abzulassen, wenn der eigene Blitzableiter mal nicht funktioniert. Natürlich nerven die Nachbarn auch – mal mehr, mal weniger, aber eigentlich (fast) immer. In diesem weiten Spannungsfeld zwischen Gebrauchtwerden und Auf-die-Nerven-gehen bewegen sich die großen und kleinen Geschichten dieses Buches über „die Leute von nebenan, so wie sie wirklich sind“. In vielen erkennt man seine eigenen Nachbarn wieder, in manchen – die Fähigkeit zur Selbsteinsicht oder -kritik vorausgesetzt – vielleicht sich selbst. Und das Buch kann auch als Therapie dienen: Wer denkt, er habe die schlimmsten Nachbarn der Welt, und meint, er muss sie unter Ausschöpfung aller rechtlichen Mittel ans andere Ende der Mieterwelt vertreiben, sollte vor dem Gang zum Rechtsanwalt dieses Buch lesen. Und herzlich lachen. Oder mit dem Nachbarn reden. Oder ihm zumindest dieses Buch unter die Fußmatte legen.

rb



*Burgwächter, Till:
111 Gründe, Nachbarn zu hassen.
Berlin 2017.
9,99 Euro*

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Neubau gleicht Verluste nicht aus

Bundesweit hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in den letzten zwölf Jahren halbiert. Mit den vorhandenen Mitteln lässt sich der rasante Schwund an preisgebundenen Wohnungen nicht aufhalten.

Obwohl der Bund den Ländern 1,5 Milliarden Euro im Jahr für den Sozialen Wohnungsbau überweist, schrumpft der Bestand an Sozialwohnungen rapide. Massenhaft laufen bei bestehenden Sozialwohnungen die Preisbindungen aus. Der Neubau kann diese Verluste nicht annähernd ausgleichen. Florian Pronold (SPD), Staatssekretär im Bundesbauministerium, nennt dies eine „brutale Veränderung auf dem Wohnungsmarkt“.

In seiner Antwort auf eine Anfrage der Linksfraktion brachte Pronold die Zahlen auf den Tisch: Jedes Jahr fallen rund 45000 Wohnungen aus der Sozialbindung. Dagegen wurden

im Jahr 2015 nur 14653 Sozialwohnungen neu gebaut. Die verteilen sich sehr ungleich: Hamburg errichtete allein mehr Sozialwohnungen als ganz Bayern. Sachsen und das Saarland bauten gar keine. Ob die Länder die Bundeszuweisung überhaupt zur Wohnungsbauförderung einsetzen, bleibt den jeweiligen Regierungen überlassen.

Pronold plädiert dafür, die Sozialbindungen zu verlängern und die Eigentümer dafür zu entschädigen. Linken-Wohnungspolitikern Caren Lay fordert hingegen, die Mittel auf fünf Milliarden Euro zu erhöhen, diese zweckgebunden an die Länder zu vergeben und die Bindungen dauerhaft festzulegen.

In Berlin ist die Zahl der Sozialwohnungen inzwischen auf 115000 gesunken. 2800 weitere fallen in diesem Jahr aus der Bindung, während gut 1000 neue Sozialwohnungen fertiggestellt werden. Die Berliner

Grünen wollen sich deshalb nicht nur auf die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften verlassen, sondern auch private Bauherren einbinden. Die Fraktion hat ein Konzept für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit erarbeitet: Privaten Wohnungsunternehmen sollen Steuern erlassen oder gesenkt werden, wenn sie dauerhaft gemeinnützige, bezahlbare Wohnungen bereitstellen.

Jens Sethmann

Nur rund 15000 Sozialwohnungen werden in Deutschland jährlich neu errichtet (hier: Jablonskistraße in Prenzlauer Berg)



Foto: Christian Muhrbeck

IMMOWELT-STUDIE ZU UMZUGSVERHALTEN

Von wegen heimatverbunden

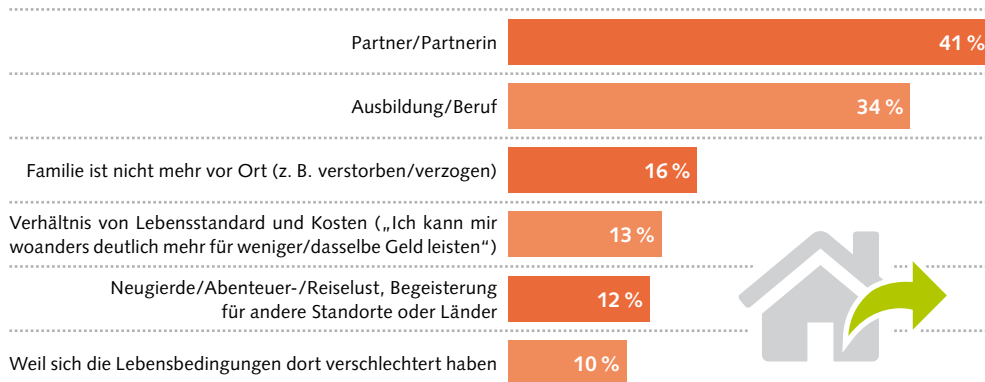
Deutsche sind mobiler denn je: 66 Prozent der Deutschen leben nicht mehr dort, wo sie aufgewachsen sind. Häufigste Gründe für den Wegzug: die Liebe und der Job. Die Mehrheit der Weggezogenen ist glücklich in der neuen Heimat.

Welch hohe Mobilität der Arbeitsmarkt in Deutschland fordert, zeigt, dass jeder Dritte der Wegzügler (34 Prozent) seine Heimat für die Ausbildung oder einen neuen Job verlassen hat. Die Ergebnisse der von dem Internetportal „Immowelt“ in

Auftrag gegebenen Studie „Wohnen und Leben 2017“ erklären zum Teil auch den Boom der deutschen Großstädte und Wirtschaftsmetropolen. Vor dem Job steht bei den Deutschen aber immer noch die Liebe. So kitschig es auch sein mag: 41 Prozent der Befragten packten die Koffer für einen Partner. Die Deutschen sind aber nicht nur mobil, sondern passen sich auch schnell an: 56 Prozent der Weggezogenen sind glücklich in ihrer neuen Heimat. Immerhin 34 Prozent der Deutschen leben noch an dem Ort, an dem sie aufgewachsen sind. Die überwiegende Mehrheit von ihnen schließt einen Tapetenwechsel aber nicht aus. Damit scheinen die Daheimgebliebenen deutlich unzufriedener mit ihrer Lebenssituation zu sein als die Weggezogenen.

mm

Warum ich meinen Heimatort verlassen habe



Quelle: immowelt AG



Grafik: Kersten Urbanke

SOZIALWOHNUNGEN

Erste Schritte zur Reform

Um die Absurdität teurer Sozialwohnungen zu beenden, hat der Berliner Senat im Mai in einem ersten Schritt ein sogenanntes Vorschaltgesetz beschlossen. Durch Änderungen des Wohnraumgesetzes werden Sozialmieter entlastet und Sozialbindungen gesichert. Eine grundlegende Reform des Sozialen Wohnungsbaus hat Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) für 2018 angekündigt.

Die Möglichkeit, im Sozialen Wohnungsbau die Mieten rückwirkend zu erhöhen, wird gestrichen. Damit sind Sozialmieter allen anderen Mietern gegenüber nicht mehr rechtlich benachteiligt. Zudem kommen deutlich mehr Sozialmieter künftig in den Genuss des Mietzuschusses. Sie können nicht erst wie bisher einen Zuschuss beantragen, wenn die Nettokaltmiete mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens ausmacht, sondern schon, wenn die Bruttowarmmiete so hoch ist.

Abgeschafft wird auch die Möglichkeit, dass Vermieter die Förderdarlehen in den Wohnanlagen ohne Anschlussförderung vorzeitig zurückzahlen können und dafür die Sozialbindung der Wohnungen entfällt. In der jetzigen Niedrigzinsphase wirkte dies wie eine Einladung zum Ausstieg aus den Bindungen – wo doch Berlin jede Sozialwohnung braucht. Bei der Berechnung der Kostenmiete sollen künftig nicht mehr die ursprünglichen, oft künstlich in die Höhe getriebenen Baukosten zugrunde gelegt werden, wenn die Gebäude später billiger verkauft werden. Dies ist bei den noch rund 20.000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung ein häufiges Problem: Käufer, die solche Wohnanlagen günstig erworben haben, konnten auf Grundlage von Kosten, die ihnen nicht entstanden sind, exorbitant hohe Mieten fordern. Diese Neuregelung greift allerdings erst bei künftigen Ver-

Foto: Kai-Uwe Heinrich



Erste Änderungen beschlossen, eine Reform des Sozialen Wohnungsbaus für das kommende Jahr angestrebt: Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher

käufen. Bei den schon veräußerten Beständen bleibt es zunächst bei der widersinnigen Mietenberechnung. Mit der eigentlichen Reform will Lompscher aber das gesamte System der Kostenmieten abschaffen. „Wir begrüßen, dass Senatorin Lompscher mit der Reform des Sozialen Wohnungsbaus jetzt ernst macht und Mängel des Wohnraumgesetzes ausräumen will“, erklärt

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Der Gesetzentwurf enthält Regelungen, die der BMV bereits vor einem Jahr in einer Expertenrunde zum Sozialen Wohnungsbau als Sofortmaßnahme eingefordert hatte. Die neue Mietzuschussregelung auf Basis der Bruttowarmmiete fordert der BMV auch für die städtischen Wohnungsunternehmen. Jens Sethmann

BUCHTIPP

Pia, Jonas und die Neuköllner Gentrifizierung

Der Neuköllner Reuterkiez zwischen Maybachufer und Sonnenallee, Kottbusser Damm und Wildenbruchstraße ist bei Touristen bekannt für seine zahllosen Kneipen und Szeneläden, ebenso für den großen Markt am Maybachufer dienstags und freitags. Er ist aber auch ein Musterbeispiel für ungebremste Gentrifizierung, für die Verdrängung der angestammten Bewohner zugunsten einer finanzkräftigen Klientel. Das spüren auch die Kinder im Kiez, wie beim Lesen dieses Kinderbuches deutlich wird. Oder spüren sie es sogar zuerst, selbst wenn die Eltern nicht über den steigenden Mietpreis und andere existenzielle Sorgen mit ihnen reden? Freunde ziehen weg, neue fremde Kinder besuchen Kitas und Schulen und bevölkern die Spielplätze. Pia und Jonas aus dem Kiez, deren Eltern sich getrennt haben und auf Wohnungssuche sind, inszenieren Stadtführungen unter dem Motto „Neukölln für starke Nerven“. Ihr Programm bedient alle Klischees und reicht von Kriminalität bis zu Gewalt. Aber: Alles nur gespielt. Die Realität findet auf einer anderen Ebene statt: Das Haus, in dem sie wohnen, wird von einer Immobilienspekulantin gekauft und luxussaniert – mit Außenfahrstuhl und Dachausbau, viel Lärm und Staub und Schikanen wie Strom- und Wasserabstellen. Ein Mieterkomitee hält dagegen. Trotzdem: Pia und Jonas müssen mit ihrer Mutter nach Haselhorst ziehen. Das Buch ist spannend – nicht nur für Kinder. rb



Voorhoeve, Anne C.: Wir 7 vom Reuterkiez. Frankfurt/M. 2016, 12,99 Euro

KAPUTTE HAUSHALTSGERÄTE

Wegwerfen oder reparieren?

Wer kennt das nicht: Die Waschmaschine streikt, und der herbeigerufene Kundendienst erklärt, eine Reparatur sei teurer als ein Neukauf. Immer mehr Verbraucher stören sich an dieser Ex und Hopp-Mentalität.

Am Beispiel von Staubsaugern, Kaffeevollautomaten und Waschmaschinen hat die Stiftung Warentest kürzlich untersucht, wann sich eine Reparatur lohnt. Die Antwort, so die Tester, hängt zum einen vom Alter des Geräts ab. Zum anderen kommt es darauf an, was einem wichtiger ist: Geld, Zeit oder Nachhaltigkeit. Bei Staubsaugern, die im Schnitt nach acht Jahren den Geist aufgeben, lohnt sich eine Reparatur in der Regel weder für den Geldbeutel noch für die Umwelt. Fast immer ist es günstiger, einen neuen zu kaufen. Allerdings sind Staubsauger keine komplizierten Geräte, viele Defekte

lassen sich auch von Laien beheben. Oder man lässt sich in einem der fast 30 Berliner Repair-Cafés unter die Arme greifen. Dabei handelt es sich nicht um einen kostenlosen Reparatur-Service, sondern um eine ehrenamtlich organisierte Form der Selbsthilfe.

Anders sieht die Kosten- und Ökobilanz bei Kaffeebereitern aus. Solche Geräte sind teuer in der Anschaffung und ressourcenaufwendig. Das defekte Gerät reparieren zu lassen, ist daher finanziell und ökologisch sinnvoll. Als Faustregel gilt: In den ersten vier Jahren sollte man höchstens die Hälfte des Kaufpreises für Reparaturen ausgeben.

Vor allem bei Waschmaschinen ist die Wegwerfstrategie ein ökologisches Desaster. „Die Umwelt profitiert enorm davon, Waschmaschinen lange am Leben zu halten“, schreiben die Warentester. Auch wenn neuere Ge-



Foto: Sabine Mittermeier

räte weniger Strom und Wasser verbrauchen: Die hohe Belastung bei der Herstellung wird dadurch nicht wettgemacht. Rein finanziell betrachtet zahlt sich ein nachhaltiger Umgang dagegen nicht unbedingt aus. Wer reparieren lässt, statt bei der ersten Störung ein neues Gerät zu kaufen, spart auf lange Sicht kaum etwas. Für ihre Untersuchung hat die Stiftung Warentest nicht nur Fachbetriebe, Kunden und Bastler aus Reparaturcafés zu ihren Erfahrungen befragt, sondern auch die Reparaturdienste der Hersteller überprüft – mit durchwachsenen Ergebnissen. *Birgit Leiß*

Im Repair-Café gibt es kundige Unterstützung

■ www.reparatur-initiativen.de

listet über 500 Repair-Cafés in Deutschland auf. Der in der April-Ausgabe der Zeitschrift „test“ erschienene Test Geräteverschleiß ist abrufbar unter www.test.de/geraeteverschleiss

STATISTISCHES BUNDESAMT ZUR WOHNKOSTENBELASTUNG

Miete frisst Einkommen



Foto: Fotolia

Vor den Ausgaben für Nahrungsmittel liegen die Kosten für die Miete

■ Mehr Infos und Datenmaterial beim Statistischen Bundesamt www.destatis.de

36 Prozent der privaten Konsumausgaben wenden bundesdeutsche Haushalte durchschnittlich für das Wohnen auf. Bei Arbeitslosen ist es sogar fast die Hälfte. Damit sind die Ausgaben für das Wohnen weiterhin der Bereich mit den höchsten Konsumausgaben. Diese Daten veröffentlichte kürzlich das Statistische Bundesamt.

Haushalte geben durchschnittlich 859 Euro monatlich für das Wohnen inklusive Energie (Heizung, Strom) aus. Bei Eigentümern wurden die Belastungen anhand von Hypothekenzinsen und Instandhaltungskosten berechnet. Im Jahre 2010 betrugen die durchschnittlichen Ausgaben noch 738 Euro. Das ist eine Steigerung von 16,4 Prozent gegenüber den nun vorliegenden Zahlen von 2015.

Der Anteil dieser Kosten nimmt mit steigender Haushaltsgröße ab. Am stärksten belastet sind Single-Haushalte. Sie mussten 43 Prozent ihres zur Verfügung stehenden Konsumbudgets für die Wohnkosten aufbringen (628 Euro). Bei Zweipersonenhaushalten waren es 35 Prozent (961 Euro). Haushalte mit vier Personen verwendeten im Schnitt 33 Prozent ihrer Konsumausgaben für das Wohnen (1183 Euro). An zweiter Stelle lagen mit 14 Prozent die Aus-

gaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren. Es folgen Verkehr (14 Prozent) noch vor Freizeit, Unterhaltung und Kultur (11 Prozent.) Die restlichen rund 27 Prozent entfielen auf die Ausgaben für Gaststätten, Bekleidung, Gesundheit, Telekommunikation, Bildung sowie andere Waren und Dienstleistungen. Im Durchschnitt beliefen sich die monatlichen Konsumausgaben eines privaten Haushalts im Jahr 2015 auf 2391 Euro.

Besonders dramatisch stellt sich die Situation für Arbeitslose dar. Sie müssen 48 Prozent ihrer Konsumausgaben für das Wohnen ausgeben. Gespart wird vor allem an Kleidung, Möbeln, Verkehr und Haushaltsgeräten. Da sich die Zahlen auf den bundesdeutschen Durchschnitt beziehen, dürfte die Belastung in Großstädten wie Berlin noch größer sein. *Birgit Leiß*

Perfektes Match?

„Ja, wenn ich das geahnt hätte ...“, stöhnt so mancher Mieter, wenn er endlich eine Wohnung gefunden hat und nach dem teuren Umzug merkt, dass doch nicht alles so ideal ist, wie es bei der Besichtigung den Anschein hatte. Der Vermieter ist ein Tyrann, die Hausverwaltung nicht zu erreichen, die Nachbarn nerven, und der Kiez hält auch nicht das, was man sich erhofft hat. Alles wird heutzutage bewertet, nur der Vermieter oder die Hausverwaltung nicht. Ein neues Internet-Portal verspricht Hilfe.

Als Marcel Mnestek und Christian Drescher vor drei Jahren die Idee hatten, Vermieter im Internet zu bewerten, gründeten sie ein Start-Up. Inzwischen ist ihr Internetportal der größte Anbieter von Vermieterbewertungen im deutschsprachigen Raum. Täglich besuchen rund 1000

Wohnungssuchende die Seite, auch die englisch- und spanischsprachigen Versionen werden gut genutzt. Mieter können auf dem Portal das Haus allgemein, den Service des Vermieters beziehungsweise der Hausverwaltung, Lage und Umgebung sowie – optional – die Nachbarschaft bewerten. Je mehr Bewertungen vorliegen, desto objektiver wird das Bild.

Aus den Noten von 1 bis 7 wird ein Score-Wert ermittelt. Für potenzielle Mieter sind die Informationen Geld wert, tragen sie doch dazu bei, Fehlentscheidungen zu vermeiden. Um Manipulationen auszuschließen, müssen sich Mieter bei Nachfragen zu Beanstandungen in der Bewertung mit Scans des Personalausweises und des Mietvertrages ausweisen.

Marcel Mnestek rechnet bis Ende des Jahres mit 25 000 Bewertungen,

Foto: Toxu Kim



Die „Meine Bleibe“-Gründer Drescher und Mnestek ermitteln den „Score-Wert“ der Vermieter

Ende 2018 sollen es doppelt so viele sein. Der Service ist für Mieter und Vermieter kostenlos. Marcel Mnestek: „Wir wollen die Anonymität der Großstadt punktuell auflösen und durch die Bewertung von Vermietern und Hausverwaltungen für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Ziel ist und bleibt der perfekte Match zwischen Mieter und Vermieter.“

Rainer Bratfisch

■ Mehr Informationen im Internet: www.meine-bleibe.com

STROMNETZ

Rechtsstreitigkeiten lähmen Vergabeverfahren

Gas- und Stromnetze müssen in einem transparenten Verfahren regelmäßig neu ausgeschrieben werden. Das beste Angebot erhält den Zuschlag. Seit Jahren wird in Berlin um die Vergabe der drei Netze – auch die Fernwärme gehört dazu – gestritten. Ein Streitpunkt: Berlin ist zugleich neutrale Vergabestelle und rekommunalisierungswilliger Wettbewerber. Die Gesetzeslage ist widersprüchlich. Und es geht um Geld, um sehr viel Geld.

Um das lukrative Stromnetz kämpft der Versorger Vattenfall mit allen juristischen Mitteln



Foto: Christian Muhrbeck

Für das Stromnetz stehen die Vattenfall-Tochter „Stromnetz Berlin GmbH“, die Genossenschaft „BürgerEnergie Berlin“ und der Landesbetrieb „Berlin Energie“ im Bieterwettbewerb (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 3/16, Seite 6: „Maßanzug für den Wunschkandidaten?“). Bis zu einer Entscheidung betreibt Vattenfall das äußerst

lukrative Netz kommissarisch weiter, jeder zusätzliche Monat ist bares Geld wert. Eine Entscheidung kann noch Jahre dauern, denn die Zeichen stehen zurzeit auf Konfrontation. Nach der Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes legte die Vattenfall-Tochter der Vergabestelle des Senats einen Katalog von mehr als 200 Rücken des Vergabeverfahrens vor. Am

13. April 2017 folgte ein Antrag auf eine einstweilige Verfügung beim Landgericht Berlin. Vattenfall-Sprecher Hannes Stefan Hönemann: „Aus unserer Sicht ist die gerichtliche Überprüfung von Verwaltungshandeln ein normaler, rechtsstaatlicher Schritt, der ohne Vorbehalte allen Bürgern und Unternehmen offen stehen muss. Sofern es nun zu weiteren Verzögerungen des Vergabeverfahrens kommt, bedauern wir das ausdrücklich.“ Luise Neumann-Cosel vom Vorstand der BürgerEnergie Berlin: „Die Lehre für den Senat aus diesem Gerichtsverfahren kann nur eine sein: Unsere Energienetze gehören nicht in die Hand von Konzernen, sondern in die der Bürger.“ Deswegen müsse der Senat sein Versprechen aus dem Koalitionsvertrag umsetzen und das Netz in Bürgerhände geben.

Rainer Bratfisch

DELEGIERTENVERSAMMLUNG DES BERLINER MIETERVEREINS 2017

Neue und alte Herausforderungen

Einen Vereinsvorstand mit zwei neuen Mitgliedern und einem neuen Vorsitzenden brachte die diesjährige Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) hervor. Und die Hoffnung, dass ein verständiger Wähler bei den Bundestagswahlen im Herbst für eine neue Mehrheit sorgt, wo doch die jetzige außerstande ist, die vor langem selber angekündigten dringenden Reformen in Miet- und Wohnungspolitik umzusetzen.

nungspolitik: eine Neuorientierung des Sozialen Wohnungsbaus, eine gerechte Lastenverteilung bei der Energiewende im Wohnungsbereich, eine Reduzierung bei der Überwälzung von Modernisierungskosten auf die Mieter und etliches mehr.

Von einer auf den ersten Blick unverständlichen Entwicklung wusste BMV-Geschäftsführer Reiner Wild den Delegierten zu berichten. Trotz zunehmender Probleme auf dem Wohnungsmarkt und trotz eines erfreu-

der letzten zwei Jahre mahnte auch Wild eine gründliche Generalüberholung der Mietpreibremse und die Einführung weiterer preisdämpfender Maßnahmen an: „Der Mietspiegel allein reicht nicht mehr“, so der BMV-Geschäftsführer.

Und dann wandte er sich zwei Anwesenden zu, die über Jahrzehnte maßgeblich die Geschicke und die Geschichte des Berliner Mietervereins mitgestaltet haben: Regine Grabowski, die Ost-Berliner Wirtschaftswissenschaftlerin, die, 1990 in den BMV-Vorstand gewählt, großen Anteil am Zusammenschluss der Ost- und West-Berliner Mieterinteressenvertretungen hatte, und Edwin Massalsky, der 33 Jahre lang im Vorstand, 27 davon Vorsitzender des Mietervereins war, in dieser Zeit eine Vervielfachung der Mitgliederzahlen auf 160 000 erlebte und bei einer zunehmenden Professionalisierung der Vereinsarbeit immer auch das Engagement der ehrenamtlich Tätigen einforderte und förderte. Beide Vorstandsmitglieder, denen BMV-Geschäftsführer Wild und DMB-Direktor Siebenkotten für ihre „ganz besondere Leistung“ dankten, kandidierten nicht mehr zur aktuellen Wahl des BMV-Vorstands.

In diese Ämter wählte die Delegiertenversammlung dann die Neuköllner Bezirksleiterin Dr. Jutta Hartmann, die beim Deutschen Mieterbund als Juristin tätig ist, die langjährig in der Friedrichshain-Kreuzberger Bezirksleitung aktive Gundel Riebe sowie – zum neuen Vorsitzenden – den bereits seit drei Jahren im Vorstand wirkenden Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch.

Nach der Abstimmung einer ganzen Reihe von wohnungspolitischen Anträgen, mit denen der Mieterverein auch zum nächsten Deutschen Mietertag in Magdeburg anreisen wird, verabschiedete der neue Vorsitzende Tietzsch die Anwesenden in ein weiteres Jahr mit großen mieten- und wohnungspolitischen Herausforderungen – neuen und vielen ungelösten alten.

Udo Hildenstab

■ Die in der Delegiertenversammlung behandelten wohnungspolitischen Anträge finden Sie auf der Seite www.berliner-mieterverein.de/

◀ BMV-Geschäftsführer Reiner Wild (links außen) und DMB-Direktor Lukas Siebenkotten (rechts außen) gratulieren dem neuem BMV-Vorstand (von links nach rechts) Jutta Hartmann, Rainer Tietzsch und Gundel Riebe



Foto: Christian Muhrbeck

„Allzu viel wurde da nicht umgesetzt“, resümierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, als er die Delegierten des Berliner Mietervereins daran erinnerte, welche wohnungspolitischen Aufgaben das schwarz-rote Regierungsbündnis vor vier Jahren in seinen Koalitionsvertrag hineingeschrieben hatte. Die „Mietpreibremse“, eines der wenigen Vorhaben, das dann tatsächlich Gestalt angenommen hat, sei heute, zwei Jahre nach seiner gesetzlichen Umsetzung, als weitgehend unbrauchbar entlarvt, was die CDU/CSU, der größere Koalitionspartner in der Bundesregierung freilich nicht davon abhalte, jeden Reformvorstoß bis ans Ende der Legislaturperiode zu torpedieren. Dabei, so der Bundesdirektor, gebe es eine Reihe drängender Aufgaben in der Woh-

lichen Anstiegs der Mitgliederzahl des Vereins ist die Zahl der mietrechtlichen Beratungen zurückgegangen. Die Erklärung für das paradox anmutende Phänomen: Das als Abhängigkeitsverhältnis wahrgenommene Mietverhältnis zum Vermieter wollen Mieter infolge der angespannten Wohnungsmarktlage nicht belasten und verzichten lieber auf die Durchsetzung rechtlicher Ansprüche. Am deutlichsten, so Wild, sei dies zu beobachten anhand des Vereins-Angebots an die Mieter, ihre Miethöhe nach einem Neuvertragsabschluss überprüfen zu lassen: Die Nachfrage nach diesem Service steht in keinem Verhältnis zur vermuteten Häufigkeit von illegalen Preisüberschreitungen, wie sie die Mietentwicklungstatistik nahelegt. Mit Blick auf die Mietsprünge

■ Auf der Seite 21 dieses MieterMagazins finden Sie einen Beitrag über die langjährigen Vorstandsmitglieder Edwin Massalsky und Dr. Regine Grabowski.

In der nächsten Ausgabe des MieterMagazins stehen die drei Mitglieder des neuen BMV-Vorstands in einem gemeinsamen Interview Rede und Antwort.

Rückschlag für das Zweckentfremdungsverbot

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hält das Berliner Zweckentfremdungsverbot für teilweise grundgesetzwidrig und ruft das Bundesverfassungsgericht an – nichts Gutes für den Kampf gegen die Ferienwohnungsnutzung.

Geklagt hatten 41 Ferienwohnungsvermieter, die schon vor Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots am 1. Mai 2014 Wohnungen an Kurzzeitgäste vermietet hatten. Weil sie nach einer zweijährigen Übergangszeit die Wohnungen wieder regulär vermieten sollten, fühlten sie sich anderen Betreibern zweckfremder Nutzungen gegenüber benachteiligt, denn Büros und Praxen dürfen bleiben, solange der Mietvertrag läuft. Vor dem Verwaltungsgericht Berlin waren sie noch abgeblitzt.

Die nächste Instanz teilte jedoch ihre Argumentation. Das Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot sei zwar nicht zu beanstanden, dass es aber auch Wohnungen erfasst, die schon vorher als Ferienwohnung genutzt wurden, greife „unverhältnismäßig in die Grundrechte der Eigentümer und Vermieter ein“, so das OVG. Die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung rechtfertige es nicht, Eigentümer zu zwingen, gewerblich genutzte Räumlichkeiten in Wohnraum zu verwandeln. Daran ändere auch die Übergangsfrist nichts. Das OVG legt diese Ansicht dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vor und setzt die Gerichtsverfahren so lange aus.

Senat und Bezirke zeigten sich vom OVG-Beschluss überrascht, reagierten aber gelassen. Mittes Bezirksbürgermeister Stephan von Dassel weist darauf hin, dass nur die Ferienwohnungen betroffen sind, für die vor zwei Jahren Bestandsschutz beantragt wurde. Das sind berlinweit 5980 Wohnungen. „Uns schmerzt jede für die Bevölkerung verlorene Wohnung“, erklärt von Dassel, „aber viel wichtiger ist, dass zukünftig weitere tausende Wohnungen dem Wohnungsmarkt erhalten bleiben.“

Foto: Nils Richter



Unterdessen meldet Airbnb, Marktführer der Ferienwohnungsvermittler, ein Rekordergebnis: Im Jahr 2016 haben 600 000 Menschen über Airbnb in Berlin eine Unterkunft gebucht – gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 5,6 Prozent. Im Schnitt blieben die Gäste 4,5 Näch-

te. Rund 22 700 Berliner boten Unterkünfte an, mehr als die Hälfte von ihnen stellte nicht nur einzelne Zimmer, sondern eine ganze Wohnung zur Verfügung. 15 Prozent der Angebote waren für mehr als 120 Tage im Jahr an Gäste vergeben.

Jens Sethmann

Die Ferienwohnungsbetreiber fühlen sich gegenüber anderen gewerblichen Wohnungsnutzungen benachteiligt und klagen vor Gericht

■ Beschlüsse des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 6. April 2017 – OVG 5 B 14. 16 u.a.

WEBTIPP

Neuer Stromspiegel für Deutschland

Der neue Stromspiegel 2017 von „co2online“ ist jetzt erschienen. Der Stromspiegel wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert und unter anderem vom Deutschen Mieterbund unterstützt. In dem neuen Stromspiegel wurden 161 000 Verbrauchsdaten deutscher Haushalte ausgewertet. Ein durchschnittlicher Drei-Personen-Haushalt verbraucht in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus 2600 Kilowattstunden Strom im Jahr. Ein vergleichbarer Haushalt in der effizientesten Stromspiegel-Kategorie kommt hingegen mit 1700 Kilowattstunden oder weniger aus. Mit dem Stromspiegel können Privathaushalte leicht feststellen, wie groß ihr Sparpotenzial ist. Die eigene Stromrechnung und die bundesweiten Vergleichswerte des Stromspiegels genügen, um den Verbrauch in eine der sieben Stromspiegel-Kategorien einzuordnen. Sie reichen von grün und Klasse A (geringer Verbrauch) bis rot und Klasse G (sehr hoher Verbrauch).

dmb



Den Stromspiegel gibt es online unter www.mieterbund.de im Bereich „Presse“ oder „Service“

Ohne Halt

Der **Berliner Mietspiegel 2017** belegt die Schwächen im Mietpreisrecht

Der von Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher am 19. Mai vorgestellte Berliner Mietspiegel 2017 verzeichnet einen enormen Anstieg der in Berlin gezahlten Mietpreise. Viele Mieter müssen sich darauf einstellen, dass ihr Vermieter unter Berufung auf den neuen Mietspiegel die Miete stärker erhöhen kann als in der Vergangenheit. Dass das Zahlenwerk eine solch katastrophale Entwicklung aufzeigt, ist ein Ergebnis der wohnungspolitischen Versäumnisse der letzten Jahre. Im Land Berlin ist mittlerweile ein Umsteuern zu einer sozialen Wohnungspolitik erkennbar, bei der derzeitigen Bundesregierung allerdings nicht.

Die Durchschnittsmiete stieg seit dem letzten Mietspiegel 2015 von 5,84 Euro auf 6,39 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer Steigerung von 9,4 Prozent innerhalb von zwei Jahren. Die Mieten verteuerten sich damit fast doppelt so stark wie in den vorangegangenen Jahren: Von 2013 auf 2015 hatte der Anstieg noch 5,4 Prozent betragen.



Besonders heftig ist die Steigerung der Oberwerte der einzelnen Mietspiegelfelder: Sie wuchsen im Schnitt von 7,01 Euro auf 8,23 Euro pro Quadratmeter an – ein Anstieg von 17,4 Prozent. Das ist problematisch, weil Vermieter die Mieterhöhung ohne konkreten Nachweis von Merkmalen mit dem Oberwert der Spanne begründen dürfen und viele Mieter sich damit abfinden. Vor allem die hohen Mieten, die bei Neu- und Wiedervermietungen verlangt werden, schlagen hier zu Buche. Wurden bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen durchschnittlich 5,98 Euro pro Quadratmeter gefordert, so musste man bei Neuverträgen der letzten vier Jahre 7,34 Euro auf den Tisch legen. Das sind 0,90 Euro oder 14 Prozent mehr als bei der Erhebung zum Mietspiegel 2015. Damals lag der Anstieg gegenüber 2013 noch bei 7,9 Prozent.

Besonders stark ziehen die Mietwerte bei den Altbauten an, die bis 1918 bezugsfertig waren, nämlich um 13,1 Prozent. Mit knapp 422 000 betroffenen Wohnungen ist diese Baualtersklasse mit Abstand die größte.

Altbaumieten gehen Richtung Neubau

Das durchschnittliche Mietniveau der Gründerzeit-Altbauten nähert sich mit großen Schritten an die Neubaumieten an. Die Oberwerte in diesen Mietspiegelfeldern haben überwiegend schon die 10-Euro-Schallmauer erreicht. Deutlich unterdurchschnittlich ist der Anstieg nur in den zwischen 1973 und 1990 gebauten Wohnungen, bei denen der Anstieg 3 Prozent im Osten und 5,9 Prozent im Westen beträgt, sowie in den Neubauten der Jahrgänge 1991 bis ►

► 2002, deren Mieten schon recht hoch sind und die um 5,5 Prozent zulegten. Wenn man die Preisentwicklung in den drei Wohnlagenkategorien betrachtet, sticht der starke Anstieg um 13 Prozent in der guten Wohnlage heraus. Beim Blick auf die Wohnungsgrößen zeigt sich, dass die kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter und die großen Wohnungen ab 90 Quadratmeter überdurchschnittliche Steigerungen zu verzeichnen



Ein besonders deutlicher Beleg der Entwicklung: der Mietenanstieg bei den Mietspiegeloberwerten (gute Wohnungsausstattung)



alle Illustrationen: Julia Gandras

haben: um 11,3 beziehungsweise 11,2 Prozent. Leidtragende sind zwei Gruppen, die es auf dem Berliner Wohnungsmarkt bereits schwer haben: Familien, die große Wohnungen benötigen, und Alleinlebende, die kleine, günstige Wohnungen brauchen.

In der neuen Mietspiegel-Tabelle liegt der Mittelwert nur noch in zwei Feldern unter 5 Euro. Vor zwei Jahren waren es immerhin noch sieben Felder. Umgekehrt ist es bei den Mittelwerten über 10 Euro: Die Zahl der Felder stieg von zwei im Jahr 2015 auf sieben im neuen Mietspiegel. Lag der höchste Mittelwert im Vorgänger-Mietspiegel noch bei 10,88 Euro, so ist er jetzt mit 14,19 Euro in neue Sphären vorgestoßen. Noch deutlicher ist die Tendenz bei den Oberwerten. 2015 lag in sieben Mietspiegelfeldern der Oberwert

über 10 Euro, jetzt sind es schon 22 Felder. Der Spitzenwert stieg von 13 Euro auf 15,72 Euro.

Drastisch gesunken sind hingegen die Beträge, die bei Substandard-Wohnungen abgezogen werden können. Wohnungen, die ohne Bad und/oder ohne Sammelheizung vermietet worden sind, führt die Mietspiegeltabelle nicht auf. Für sie sind pauschale Abzugsbeträge errechnet worden. Beispielsweise reduziert sich die Vergleichsmiete bei einer zwischen 1919 und 1949 errichteten Wohnung, der entweder Bad oder Sammelheizung fehlt, nicht mehr um 1,67 Euro pro Quadratmeter, sondern nur noch um 0,35 Euro.

Die Versäumnisse der Wohnungspolitik

Im neuen Mietspiegel schlagen nun die Folgen der versäumten Wohnungs- und Mietenpolitik der letzten zehn Jahre durch. Der Berliner Senat hielt viel zu lange an der Ansicht fest, der Berliner Wohnungsmarkt sei entspannt und verzögerte Gegenmaßnahmen. Zudem verkaufte man 1998 und 2004 landeseigene Wohnungsunternehmen, deren Bestand heute im Eigentum von Renditejägern ist. Mit der zudem schlecht ausgestatteten sozialen Wohnraumförderung wurde erst 2014 begonnen. Ergebnis: Gerade mal knapp 200 Sozialwohnungen

wurden seit Beginn der Förderung bezugsfertig. Aber nicht nur die zielgruppengerechte Angebotssteigerung funktionierte bislang nicht.

Auch bei der Sicherung preiswerten Wohnraums ging es bislang kaum voran. Das spät eingeführte Verbot der Zweckentfremdung entpuppte sich als Papiertiger, den Milieuschutzgebieten wurde der Gebietsmietspie-

Mietenveränderung Berliner Mietspiegel 2015 zu 2017 nach Wohnungsteilmärkten

Tabellenfelder mit Mietkennwerten

Nettokaltmiete	2015*	2017**	Veränderung	
insgesamt	in Euro pro qm		absolut	in %
nach Wohnlagen				
einfach	5,60	6,01	0,41	7,3
mittel	5,79	6,36	0,57	9,8
gut	6,56	7,41	0,85	13,0
nach Baualter				
bis 1918	5,89	6,66	0,77	13,1
1919–1949	5,84	6,23	0,39	6,7
1950–1964	5,63	6,13	0,50	8,9
1965–1972	5,44	5,86	0,42	7,7
1973–1990 West	6,99	7,40	0,41	5,9
1973–1990 Ost ¹	5,40	5,56	0,16	3,0
1991–2002	7,45	7,86	0,41	5,5
2003–2015	9,38	10,20	0,82	8,7
nach Wohnungsgröße				
unter 40 qm	6,47	7,20	0,73	11,3
40 bis unter 60 qm	5,87	6,36	0,50	8,5
60 bis unter 90 qm	5,62	6,13	0,51	9,0
90 qm und mehr	5,92	6,58	0,66	11,2

* Arithmetisches Mittel ** Median

¹ mit Wendewohnungen

Quelle: F+B GmbH, 2017



*Umwandlungsverbot
in Milieuschutzgebieten:
Vor zwei Jahren
erlassen bringt es
noch wenig Entlastung
für den Miet-
wohnungsmarkt*

■ Auf der Internetseite der Senatsverwaltung gibt es ein Online-Rechenprogramm zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

gel als Modernisierungsbremse richtigerlich weggeschossen. Erst 2015 nutzte der Senat die Möglichkeit, in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu unterbinden. Die angestrebte Ausweitung der landeseigenen Wohnungsbestände durch Ankauf und Neubau wird erst in Jahren den Wohnungsmarkt spürbar entlasten. Die mietenpolitische Bilanz der Bundesregierung sieht noch schlechter aus. Die seit 2015 geltende Miet-

preisbremse bleibt weitgehend wirkungslos, weil sie zu viele Ausnahmen enthält und Vermieter bei Verstößen weder Strafen noch Bußen befürchten müssen. Die Vermieter ignorieren die Mietpreisbremse auf breiter Front und verlangen bei Neu- und Wiedervermietungen mehrheitlich Mieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschreiten – oft sogar um ein Vielfaches. Besonders ärgerlich: Auch diese unrechtmäßig geforder-

ten Miethöhen fließen in den Mietspiegel ein und treiben die Werte deutlich in die Höhe. Illegale Mieten bilden damit die Grundlage für spätere rechtmäßige Mieterhöhungen. Notwendige Nachbesserungen an der Mietpreisbremse konnte Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) nicht durchsetzen. Die CDU/CSU sperrt sich auch gegen die Absenkung der Modernisierungsumlage

Illegale Mieten im Mietspiegel

und die Ausweitung des Erhebungszeitraums für Mietspiegel. Mit einem Gesetzentwurf wollte Maas erreichen, dass nicht nur die Mieterhöhungen und Neuvertragsmieten aus den letzten vier Jahren in den Mietspiegel einfließen, sondern die der letzten zehn Jahre. Damit wäre die Breite des Mietenmarktes wesentlich besser abgebildet. Doch dank der Unions-Blockade bleibt es nun dabei, dass nur die tendenziell höheren Neumieten der jüngsten Vergangenheit berücksichtigt werden und im Mietspiegel als ortsübliche Vergleichsmiete gelten. Die Folgen müssen jetzt alle Mieter ausbaden. Die Zahlen des neuen Mietspiegels wären noch verheerender ausgefallen, wenn die Mieterverbände in der Mietspiegelarbeitsgruppe nicht auf

So nutzen Sie den Mietspiegel

Der Mietspiegel gilt für die rund 1,38 Millionen preisfreien Wohnungen in Berlin, also nicht im Sozialen Wohnungsbau und in anderen mietpreisgebundenen Wohnungen, aber auch nicht für Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern und ebenfalls nicht für Wohnungen ohne Innentoilette. Der Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, bis zu der die Miete in einem laufenden Mietverhältnis maximal erhöht werden kann. 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 kennen. 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. Hier kommt die „Orientie-

rungshilfe zur Spanneinordnung“ zum Einsatz: Dort werden wohnwert-erhöhende und -mindernde Merkmale in den fünf Merkmalsgruppen Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld miteinander aufgerechnet. Das Ergebnis ist die präzise ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung. Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen unterliegt jedoch noch anderen Bedingungen. So muss das Mieterhöhungsschreiben korrekt begründet sein, die letzte Mieterhöhung muss mehr als ein Jahr zurückliegen und die Miete darf innerhalb von drei Jahren in Berlin höchstens um 15 Prozent erhöht werden. js

Berliner Mietspiegeltabelle 2017

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1.9.2016),
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

		Altbau		Neubau						
	bezugsfertig	bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West	1973–1990 Ost ¹	1991–2002 ²	2003–2015	
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	
unter 40 qm	einfach	A 7,45 5,44–10,00	6,45 5,60–7,17	6,17 5,18–8,80	6,58 5,78–7,74	7,68 5,33–8,15	6,81 6,13–7,63		7,50* 7,50–9,51	1 mit Wendewohnungen 2 ohne Wendewohnungen
	mittel	B 8,01 5,25–10,11	7,37 6,82–8,40	6,64 5,89–8,00	6,57 5,71–8,36	8,08* 7,18–12,00	6,77 6,40–7,94		14,19* 13,85–15,72	
	gut	C 8,31** 6,91–12,52	7,04* 6,04–10,00	7,48 5,87–10,20	8,83 7,70–9,84	8,59* 6,93–10,11	8,04 7,09–9,14			
40 bis unter 60 qm	einfach	D 6,51 4,81–9,22	5,93 5,30–8,09	5,71 5,16–7,29	5,75 5,13–7,01	6,77 5,80–8,43	5,61 5,30–6,67	7,43* 6,21–9,17	8,50 6,90–12,50	Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), 2017
	mittel	E 6,61 5,11–10,06	6,34 5,52–7,65	6,11 5,43–7,48	5,72 5,39–7,20	7,39 6,65–7,97	5,83 5,37–6,75	8,18 6,84–9,37	10,10 8,40–13,94	
	gut	F 7,03 5,81–8,75	6,88 5,71–8,88	6,66 5,18–8,98	7,39 6,17–9,00	8,00 7,30–9,12	6,84 6,11–8,29	9,00 7,48–10,34	9,44 8,00–11,30	
60 bis unter 90 qm	einfach	G 6,00 4,40–8,62	5,65 4,90–7,56	5,48 4,74–6,68	5,22 4,76–6,30	6,12 5,08–7,59	5,07 4,72–5,71	7,10 5,76–8,23	10,13 6,90–12,99	Zusammen mit dem Berliner Mietspiegel 2017 wurde auch wieder die Berliner Betriebskostenübersicht 2017 veröffentlicht. Wir stellen sie in der nächsten Ausgabe des MieterMagazins vor.
	mittel	H 6,78 4,75–10,27	6,09 5,18–7,62	6,00 5,18–7,28	5,49 5,05–6,59	7,50 6,16–8,76	5,11 4,68–5,78	7,59 6,52–8,96	10,31 8,61–13,93	
	gut	I 7,32 5,81–10,00	7,10 5,52–9,20	6,81 5,58–8,82	6,90 6,09–8,59	8,24 7,07–9,69	6,00 5,37–7,00	8,77 7,31–10,54	9,01 8,44–11,07	
90 qm und mehr	einfach	J 5,72 4,22–8,41	5,80 4,29–7,51	4,87** 4,29–6,60	5,29 4,80–6,14	6,49 5,39–8,05	4,70 4,24–5,60	7,18 5,95–8,47	10,70 8,60–13,56	►
	mittel	K 6,39 4,38–10,18	5,63 4,97–7,10	6,46 5,77–8,03	5,53 4,91–7,50	7,48 5,17–8,80	5,11 4,76–5,60	8,00 6,30–9,27	10,19 8,69–13,10	
	gut	L 7,25 5,44–10,00	6,65 5,35–9,50	8,26 6,77–9,61	8,05 6,99–8,54	8,83 7,60–10,49	5,63 5,24–6,92	9,24 7,18–11,13	10,00 8,40–12,50	

einige Änderungen im Aufbau des Mietspiegels gedungen hätten. So sind die Sondermerkmale gestrichen worden. In den vorangegangenen Mietspiegeln gab es eine Liste von besonderen Ausstattungen, die einen Mietzuschlag rechtfertigten, der auch über den Oberwert der Mietspiegeltabelle hinausgehen konnte. Dies wurde nun abgeschafft. Die Vermieterseite hat dagegen protestiert, dass der Oberwert nicht mehr überschritten werden darf. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, hält dem entgegen: „In den Mietspiegeln ande-

rer Städte gibt es auch keine Überschreitungsmöglichkeit.“

Durch die Streichung der Sondermerkmale ist der Mietspiegel auch deutlich einfacher in der Handhabung. Jetzt wird nur noch über die

„Besondere Ausstattung“ künftig ohne Zuschlag

Orientierungshilfe mit den wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmalen errechnet, wie weit die Beschaffenheit einer Wohnung eine Abweichung vom Mietspiegel-Mittelwert erlaubt.

Gleichzeitig folgte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher den Mieterforderungen nach einer Drei-Viertel-Spanne: Um statistische Verzerrungen zu vermeiden, werden das teuerste und das billigste Achtel der Mietwerte aus der Berechnung gestrichen und nur die mittleren drei Viertel der Bandbreite berücksichtigt. Hätte man stattdessen wie von den Vermietern gefordert eine Vier-Fünftel-Spanne angewendet, also weniger Mietwerte ausgeschlossen, dann lägen die Oberwerte im Schnitt um 0,28 Euro pro Quadratmeter höher, der Anstieg beliefe sich dann

Berliner Mietspiegel 2017

Mittelwertvergleich 2015 zu 2017 (Auszug)

	bezugsfertig	bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 Ost 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
unter 40 qm	einfach A	0,97 15,0 %	-0,15 -2,3 %	0,64 11,6 %	0,46 7,5 %	0,18 2,7 %
	mittel B	0,83 11,6 %	0,51 7,4 %	0,44 7,1 %	0,30 4,8 %	0,16 2,4 %
	gut C	2,55 44,3 %	0,89 14,5 %	0,85 12,8 %	1,05 13,5 %	0,16 2,0 %
40 bis unter 60 qm	einfach D	0,60 10,2 %	0,25 4,4 %	0,28 5,2 %	0,62 12,1 %	0,14 2,6 %
	mittel E	0,80 13,8 %	0,51 8,7 %	0,51 9,1 %	0,29 5,3 %	0,19 3,4 %
	gut F	0,52 8,0 %	0,25 3,8 %	0,70 11,7 %	0,82 12,5 %	0,43 6,7 %
60 bis unter 90 qm	einfach G	0,38 6,8 %	0,31 5,8 %	0,39 7,7 %	0,52 11,1 %	0,23 4,8 %
	mittel H	0,94 16,1 %	0,43 7,6 %	0,46 8,3 %	0,28 5,4 %	0,12 2,4 %
	gut I	1,34 22,4 %	0,38 5,7 %	0,79 13,1 %	0,51 8,0 %	0,34 6,0 %
90 qm und mehr	einfach J	0,29 5,3 %	0,30 5,5 %	0,14 3,0 %	0,52 10,9 %	0,16 3,5 %
	mittel K	0,90 16,4 %	0,19 3,5 %	0,62 10,6 %	0,43 8,4 %	0,17 3,4 %
	gut L	1,07 17,3 %	0,56 9,2 %	1,20 17,0 %	0,23 2,9 %	0,04 0,7 %

 Mittelwerterhöhung
 Mittelwertsenkung
 Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

- ▶ nicht auf 17,4 Prozent, sondern sogar auf 21,4 Prozent. „Das hätten wir nicht mitgemacht“, sagt Reiner Wild.

Die extremen Werte bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen, ist keine statistische Trickserie. Die Aufgabe des Mietspiegels ist es nicht, die ganze Bandbreite des Mietmarktes wiederzugeben, sondern die üblich gezahlten Mieten zu erfassen. „Die Kommunen sind frei, festzulegen, was üblich ist“, erklärt Reiner Wild. „Da gibt es keine Vorgaben.“ Hamburg berücksichtigt zum Beispiel nur eine Zwei-Drittel-Spanne. Außerdem wird im neuen Mietspiegel die bislang komplizierte Berechnung

der Mittelwerte vereinfacht. Maßgeblich ist künftig der Median, also der statistische Wert, der genau in der Mitte der erfassten Daten liegt.

Einfachere Berechnung senkt Mittelwerte

Dadurch fallen die Mittelwerte ein wenig niedriger aus als nach der früheren Berechnungsmethode. Möglich sind solche Reformen, weil der neue Mietspiegel 2017 nicht wie sein Vorgänger von 2015 durch eine Fortschreibung zustande kam, sondern auf einer kompletten Neuerhebung beruht. Das Forschungsinstitut F+B hat zum Stichtag 1. September



Grafik: MieterMagazin auf Basis der Daten von SenSW, 2017

2016 die Daten von 12 737 Wohnungen ausgewertet, bei denen in den letzten vier Jahren die Mieten erhöht oder in einem neuen Mietvertrag festgelegt worden sind.

Durch die breitere Datenbasis konnten für fast alle Felder der Mietspiegeltabelle genug Werte erhoben werden, um eine verlässliche Aussage zu treffen. Nur vier der 96 Felder mussten leer bleiben. Im Mietspiegel 2015 waren es noch neun. Auch die Zahl der mit * und ** gekennzeichneten „Sternchenfelder“, die wegen weniger Daten nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben, wurde von 18 auf acht reduziert.

Wie bei jedem neuen Mietspiegel gibt es wieder Änderungen in der Wohnlageneinordnung. Die Wohnlagenkarte gibt nur einen groben Überblick. Ob sich ein Haus in einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage befindet, kann man mit dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ermitteln. Dabei ist neu, dass jetzt nicht mehr nach Innen- und Außenbereich, sondern nach Zentren der Stadt und dezentralem Stadtbereich unterschieden wird. Je nach Einordnung wird die Wohnlage anders bewertet. Zu den Zentren gehören der gesamte Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings sowie eine Reihe von Stadtteilzentren wie die Spandauer und die Köpenicker Altstadt, die Schloßstraße oder die Müllerstraße.



Wohnlageneinstufung im Mietspiegel: Neu ist die Unterscheidung in „Zentren der Stadt“ und „dezentrale Bereiche“

Bei der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, mit der die Wohnungsausstattung bewertet wird, gibt es im Vergleich zum Mietspiegel 2015 nur kleinere Änderungen. So gelten zum Beispiel Einhebelmischbatterien im Bad nicht mehr als wohnwerterhöhendes Merkmal, und eine ungepflegte Müllstandflä-

Der Mietspiegel bleibt das Maß der Dinge

che ist nicht mehr wohnwertmindernd. Die Energieverbrauchsgrenzwerte wurden verschärft: Nun mindert schon ein Verbrauchskennwert von über 155 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr den Wohnwert – bisher trat dies erst bei mehr als 170 Kilowattstunden ein. Trotz der sehr unerfreulichen Zahlen trägt der Berliner Mieterverein den Mietspiegel mit. Dieser bietet den Mietern immer noch die beste Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln und so überzogene Mieterhöhungsforderungen zurückzuweisen. Da der Berliner Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Prinzipien auf Grundlage einer repräsentativen statistischen Erhebung erstellt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen anerkannt wurde, ist er ein „qualifizierter Miet-

spiegel“. Das heißt, er ist das Maß aller Dinge bei Streitigkeiten um Mieterhöhungen und gibt sowohl Mietern als auch Vermietern Rechtssicherheit. Dennoch haben zwei der drei Eigentümerverbände, die am Mietspiegel mitgewirkt haben, wie schon 2015 ihre Unterschrift verweigert. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) trägt den Mietspiegel hingegen mit.

Ohne den Mietspiegel hätten Mieter deutlich schlechtere Karten, wenn sie eine überhöhte Mietforderung abwehren wollen. Mit Sachverständigengutachten oder der Benennung von Vergleichswohnungen können

Vermieter sehr viel einfacher hohe Mieten durchsetzen.

Da der neue Mietspiegel oftmals starke Mieterhöhungen erlaubt, gewinnt die Kappungsgrenze an Bedeutung. Weil in Berlin die ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum besonders gefährdet ist, darf hier seit 2013 die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 15 Prozent erhöht werden. Selbst wenn der Mietspiegel eine stärkere Mieterhöhung zuließe, greift diese Kappung. Dem Berliner Mieterverein ist diese Kappungsgrenze aber nicht wirksam genug. Sie soll auf 6 Prozent in drei Jahren gesenkt werden.

Jens Sethmann

Berliner Mietspiegel 2017 – Vergleich der oberen Spannenwerte

(Auszug; variable Spanne 2015 zu oberer Wert der 3/4-Spanne 2017)

	bezugsfertig		bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 Ost 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
unter 40 qm	einfach	A	1,45 17,0 %	-0,86 -10,7 %	2,71 44,5 %	0,47 6,5 %	0,24 3,2 %
	mittel	B	0,84 9,1 %	0,90 12,0 %	1,00 14,3 %	1,35 19,3 %	1,08 15,7 %
	gut	C	5,62 81,4 %	3,49 53,6 %	2,13 26,4 %	0,86 9,6 %	0,48 5,5 %
40 bis unter 60 qm	einfach	D	1,23 15,4 %	1,16 16,7 %	1,38 23,4 %	1,26 21,9 %	0,86 14,8 %
	mittel	E	2,25 28,8 %	1,10 16,8 %	0,98 15,1 %	1,34 22,9 %	0,64 10,5 %
	gut	F	0,47 5,7 %	1,09 14,0 %	1,28 16,6 %	0,99 12,4 %	1,30 18,6 %
60 bis unter 90 qm	einfach	G	1,10 14,6 %	1,70 29,0 %	0,61 10,0 %	1,06 20,2 %	0,29 5,4 %
	mittel	H	2,17 26,8 %	1,11 17,1 %	0,75 11,5 %	0,92 16,2 %	0,50 9,5 %
	gut	I	2,51 33,5 %	1,10 13,6 %	1,50 20,5 %	0,92 12,0 %	0,84 13,6 %
90 qm und mehr	einfach	J	0,99 13,3 %	1,41 23,1 %	1,49 29,2 %	0,76 14,1 %	0,58 11,6 %
	mittel	K	3,19 45,6 %	0,80 12,7 %	1,34 20,0 %	1,62 27,6 %	0,38 7,3 %
	gut	L	1,50 17,6 %	2,00 26,7 %	-0,39 -3,9 %	-0,39 -4,4 %	0,89 14,8 %

■ Oberwerterhöhung

■ Oberwertsenkung

Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

Grafik: MieterMagazin auf Basis der Daten von SenSW, 2017

Otto-Bartning-►
Ausstellung in
der Akademie
der Künste,
Siemensstadt-
Wohnzeile 1930



Foto: Akademie der Künste

OTTO BARTNING

Der fast vergessene Architekt

■ *Ausstellung: Otto Bartning (1883-1959). Architekt einer sozialen Moderne, Akademie der Künste, Hanseatenweg 10, 10557 Berlin, noch bis zum 18. Juni 2017*
www.adk.de/bartning

Kirchen und Siedlungsbauten prägen das Werk des Architekten Otto Bartning. Sowohl als einer der Impulsgeber für den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg wie auch als Berater der Stadt Berlin, vertrat er eine an menschlichen Bedürfnissen orientierte soziale Moderne. Eine Ausstellung in der Akademie der Künste im Hansaviertel würdigt nun diesen bislang eher in Fachkreisen bekannten Architekten des 20. Jahrhunderts.

In leichtem Bogen verläuft die Bartningallee, die Magistrale des Hansaviertels, von der Altonaer Straße zur Akademie der Künste im Hanseatenweg, wo die Retrospektive aktuell gezeigt wird. Doch der Namensgeber hat hier im Hansaviertel, das in diesem Jahr sein 60-jähriges Bestehen feiert, kein einziges Haus gebaut. Bekannt sind dagegen die Hansaviertel-Architekten Walter Gropius, Oscar Niemeyer, Alvar Aalto und Egon Eiermann. Bartning aber war maßgeblich verantwortlich für die grundlegende städtebauliche Pla-

nung des Hansaviertels, dem Modellvorhaben der „Interbau 1957“. Als Vorsitzender des leitenden Ausschusses der Internationalen Bauausstellung und städtebaulicher Berater West-Berlins wirkte er an der Konzeption des Viertels mit und setzte in der offenen Stadtlandschaft unter anderem eine streng rechtwinklige Anordnung der Neubauten durch. Geboren 1883 in Karlsruhe, studierte Bartning ab 1902 Architektur an der Technischen Hochschule Charlottenburg, um anschließend ab 1905 als selbstständiger Architekt in Berlin zu arbeiten. Er engagierte sich im fortschrittlichen „Arbeitsrat für Kunst“, wo er neben der Forderung nach einer neuen Architektur auch die Grundsätze einer reformierten Architekturausbildung mitformulierte. Das war 1919 die Basis für die Gründung des Bauhauses. Ab Mitte der 1920er Jahre widmete sich Bartning dem Neuen Bauen und wandte sich neben Kirchen- und Krankenhausbauten auch dem modernen Geschosswohnungsbau zu. Als Mitbegründer der Reichsforschungsgesellschaft für rationelle Baumethoden war er in die Planung der Berliner Wohnsiedlungen Haselhorst und Siemensstadt eingebunden. Der lange, geschwungene Wohnriegel längs der Goebelstraße, der auch

als „langer Jammer“ bezeichnet wird, wurde von Otto Bartning im Jahr 1929 entworfen. Weitere bekannte Bartning-Bauwerke in Berlin sind die Gustav-Adolf-Kirche in Charlottenburg, die Offenbarungskirche in Friedrichshain und die Himmelfahrtskirche am Humboldthain. Während der Zeit des Nationalsozialismus konnte Bartning nur wenige Projekte realisieren, obwohl er keine direkten Repressalien erlitt. Vor allem durch Kirchbaufträge fand er sein Auskommen abseits des öffentlichen Baugeschehens. Kurz nach

Prägender Einfluss auf den Wiederaufbau

Kriegsende entwickelte er schließlich für das Hilfswerk der Evangelischen Kirche ein „Notkirchenprogramm“ zur Versorgung der Millionen Flüchtlinge aus dem Osten.

Tatsächlich hat Bartning nach dem Zweiten Weltkrieg wenig gebaut, doch sein Einfluss auf die Baukultur der jungen Bundesrepublik war groß. Als Preisrichter war er an zahllosen Wiederaufbauvorhaben beteiligt. Bei den Neugründungen der Akademie der Künste und des Deutschen Werkbunds nach 1945 bestimmte er die programmatischen Leitlinien der Architekturentwicklung mit. Er trat vor allem für eine Rückbesinnung auf die Ideale der Weimarer Republik ein. Für diese Epoche war er ein authentischer und integrierter Vertreter. Die „Interbau 1957“ in Berlin war der letzte Höhepunkt seines Lebenswerks. Zwei Jahre nach Errichtung des Hansaviertels starb Otto Bartning 1959 in Darmstadt im Alter von 75 Jahren.

Jens Sethmann

Aus dem Stegreif überzeugend

„Wir hatten Anfang der fünfziger Jahre viele alte Professoren an der Universität, und auch Otto Bartning war ja kein junger Mann mehr. Trotzdem – er war anders als die anderen. Er sprach leise und zurückhaltend. Aber wenn er etwas sagte, dann blitzten seine Augen, und jeder war sofort auf seiner Seite. Er hatte die seltene Fähigkeit, Menschen aus dem Stegreif von seinen Ideen zu überzeugen.“

Ein ehemaliger Student Bartnings

„Bei alledem ist Otto Bartning nicht zu einem Hektiker geworden, er war kein Vorläufer des problematischen Architektur-Jet-Sets. Er kannte den Segen der Muße und wusste ihn zu nutzen.“

Die Zeitschrift „Bauwelt“ 1983 zum 100. Geburtstag von Otto Bartning

ZWEI URGESTEINE DES BMV VERABSCHIEDEN SICH

Mit Geschick und Herzblut

Drei Jahrzehnte lang waren Dr. Regine Grabowski und Edwin Massalsky im Vorstand des Berliner Mietervereins (BMV) – Jahre, in denen sie nicht nur die Entwicklung des Vereins mitgestalteten, sondern auch viel Herzblut in die ehrenamtliche Arbeit gesteckt haben. Aus Altersgründen sind sie nun ausgeschieden.

„Ein Vorsitzender ist kein Diktator“, sagt Edwin Massalsky: „Man muss dicke Bretter bohren, um seine Vorstellungen umsetzen zu können.“ Als er 1984 Mitglied des Vorstands wurde, war seine Vision, aus dem

Mitglieder zum Erfolg geführt und für ausgeglichene Finanzen gesorgt. Zu seinen Erfolgen zählt auch die Einbindung der ehrenamtlich Aktiven, für die er sich stets stark gemacht hat. In keinem anderen Landesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) haben sie ein solches Gewicht. Bei so viel Erdverbundenheit mag es überraschen, dass sich Edwin Massalsky gelegentlich auch mit provokanten Vorschlägen zu Wort meldet. Mit seiner Forderung einer Wohnflächenluxussteuer für all diejenigen, die in zu großen Wohnungen leben, konnte er sich zu seinem Bedauern bislang nicht durchsetzen. 33 Jahre lang war Edwin Massalsky – abgesehen von einer kurzen Unterbrechung – Vorsitzender, so lange wie kein anderer in der fast 130-jährigen Vereinsgeschichte. Doch nun freut sich der passionierte Segler darauf, mit seiner Frau für ein paar Monate in See zu stechen.

„Man sollte auch mal Schluss machen, 27 Jahre sind genug“, findet auch Regine Grabowski. Die Volkswirtschaftlerin mit Schwerpunkt Wohnungswirtschaft gehörte zu den Mitbegründern des Mietervereins in Ost-Berlin. „Das war eine Zeit, als sich die Nutzer in Kleinmachnow

schon mal mit dem Gewehr ins Bett legten aus Angst vor den Wildwest-Methoden der Alteigentümer“, erinnert sich die mittlerweile 71-Jährige. Bereits kurz nach der Wende etablierte sich eine Mieterbewegung, die im Frühjahr 1990 schließlich Initialzündung für die Gründung eines Mietervereins war. „Um die Ost-Mieter wurde bei der Wiedervereinigung heftig gebuhlt, wir haben uns dann für den BMV entschieden“, sagt Regine Grabowski. Die promovierte Ökonomin wurde prompt in den BMV-Vorstand gewählt und war viele Jahre auch im Beirat des Deutschen Mieterbundes tätig. Ihre erste Sitzung sei ein „Kulturschock“ gewesen: „Wäh-

Die Struktur des Mietervereins

Wie bei vielen Vereinen gibt es auch beim Berliner Mieterverein eine hauptamtliche Geschäftsführung und einen ehrenamtlichen Vorstand. Ein weiteres wichtiges Gremium ist der Beirat. Er besteht im Wesentlichen aus den gewählten Leitern der Bezirksgruppen sowie dem Vorstand. Hier wird beispielsweise über die Höhe der Mitgliedsbeiträge entschieden. Das höchste Beschlussorgan ist die Delegiertenversammlung. Sie besteht aus den Mitgliedern des Beirats sowie weiteren 200 in den Bezirksgruppen gewählten Vertretern. Die Delegiertenversammlung beschließt die wohnungs- und mietenpolitischen Richtlinien und wählt den Vorstand. *bl*

BMV einen modernen Dienstleister zu machen, mit kundenfreundlichen Öffnungszeiten und einem professionellen Service. Der gebürtige Berliner kommt aus der Mieterbewegung der 1980er Jahre. Der Kampf gegen die Aufhebung der Mietpreisbindung im Altbau brachte ihn 1980 zum Berliner Mieterverein. Damals hatte der Verein rund 15000 Mitglieder, heute ist er mit rund 160000 Mitgliedern der größte Mieterverein Europas. Es gibt Beratungszentren überall in der Stadt, zahlreiche Serviceangebote und circa 20 fest angestellte Rechtsberater in der Geschäftsstelle. „Ich bin schon ein bisschen stolz darauf, dass ich an dieser Entwicklung teilhaben durfte“, meint der mittlerweile 74-Jährige.

Freunde und Wegbegleiter beschreiben ihn als Pragmatiker. Ideologische Scheuklappen sind ihm fremd. Mit großer Beharrlichkeit hat er beispielsweise Verhandlungen mit der Rechtsschutzversicherung für die

Der Einsatz lohnt

rend der Berliner Mieterverein von Alt-68ern geprägt war, saßen hier ältere, Pfeife rauchende Herren, die nach der Sitzung Skat kloppten.“ Regine Grabowski brachte nicht nur ihre DDR-Sozialisation ein, sondern auch ihre ausgeprägte soziale Ader. Hartz IV, Gewalt gegen Frauen, Wohnungsnot – das waren die Themen, die ihr am Herzen lagen.

„Ich habe dem Mieterverein ganz viel zu verdanken“, sagt sie rück-



blickend. Bei ihrer Tätigkeit für das Netzwerk der Brandenburgischen Frauenhäuser habe sie viel von den Erfahrungen aus der praktischen Mietervereinsarbeit profitiert. „Ich kann aus eigener Erfahrung nur sagen, dass dieses Sich-Einsetzen für eine Sache auch für einen selber eine große Bereicherung ist.“ *Birgit Leiß*



Fotos: Christian Muhrbeck

Dr. Regine Grabowski und Edwin Massalsky haben über Jahrzehnte dem Berliner Mieterverein erfolgreich vorgestanden

WOHNFLÄCHENOPTIMIERUNG DURCH UMBAUTEN

Zwischenwände, Hängeböden, Wanddurchbrüche

Weil die Mieten bei Neuanmietungen so hoch sind, bleiben viele Familien in ihren Wohnungen, obwohl die eigentlich zu klein sind. Da ist Fantasie bei der Organisation der Wohnung gefragt. Umbauten in der Wohnung können helfen, auf wenigen Quadratmetern besser zu wohnen. Für größere Eingriffe braucht man das Einverständnis des Vermieters. Vieles ist aber auch ohne dessen Zustimmung möglich.

■ Weitere Informationen finden Sie im BMV-Info 38: „Mietermodernisierung“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fi038.htm

Aus zwei mach drei, dachten sich Katrin, Daniel und Inga (Namen geändert). Auf der Suche nach einer neuen Wohnung fand die Dreier-Wohngemeinschaft eine schöne Wohnung im Wedding. Einziger Nachteil: Sie hatte ein Zimmer zu wenig, dafür aber eine sehr große Wohnküche. Um ein drittes Zimmer zu gewinnen, teilten sie die Küche. Mit Hilfe befreundeter Handwerker bauten sie eine leichte Gipskarton-

Leichtbauwand etwas hellhörig ist, stört sie nicht weiter. Die Dreier-WG ist mit ihrer neuen Wohnsituation sehr zufrieden. Doch

Ohne Erlaubnis des Vermieters?

einen Haken hat die Sache: Sie haben ihren Vermieter nicht um Erlaubnis gefragt und hoffen, dass er nichts von ihrem Umbau mitbekommt. Sie haben darauf geachtet, dass die Wand bei ihrem Auszug rückstandslos wieder ausgebaut werden kann. Außer ein paar Bohrlöchern, die man wieder verschließen kann, wird der einst nichts mehr von einer Zwischenwand zu sehen sein.



Einen ebenfalls sehr praktischen Umbau haben die Familien Thomsen und Herbst (Namen geändert) vorgenommen. Die miteinander befreundeten Weddinger Familien haben etwa gleichaltrige Kinder und wohnen direkt nebeneinander. Sie



haben die dünne Wand zwischen ihren benachbarten Wohnungen durchbrochen und dort eine Tür eingebaut. Wenn Frank und Karla Herbst abends ausgehen, öffnen sie diese Tür, damit die Kinder direkt zu Thomsens rübergehen können, falls mal was ist. So braucht man keinen Babysitter. Auch sie haben ohne Zustimmung des Vermieters umgebaut. Sie hätten dafür auch wahrscheinlich keine Erlaubnis bekommen. Dass sie die Tür spätestens dann wieder zumauern müssen, wenn einer von beiden auszieht, ist ihnen natürlich klar.

Sich nach eigenem Geschmack in der Mietwohnung einzurichten, gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch und ist deshalb auch ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt. Das betrifft nicht nur das Aufhängen von Lampen, Spiegeln oder Handtuchhaltern und die dafür notwendigen Dübellöcher, sondern auch kleinere Umbauten wie etwa der Einbau eines Hochbettes oder das Anschrau-



Bauordnung lässt freie Hand

Die Berliner Bauordnung macht für Umbauten innerhalb bestehender Wohnungen wenig Einschränkungen: Tragende Wände dürfen selbstverständlich nicht entfernt werden, neu einzuziehende Trennwände dürfen nicht aus brennbarem Material sein. Aufenthaltsräume müssen mindestens 2,50 Meter hoch sein sowie ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Das heißt: Wenn man aus einem großen zwei kleine Zimmer macht, müssen auch beide Räume ein Fenster haben. Bäder, Toiletten, Küchen und Kochnischen sind aber als fensterlose Räume zulässig, wenn eine wirksame Entlüftungsanlage vorhanden ist. js

Schon ein ► Vorhang schafft einen zusätzlichen „Raum“, der Wanddurchbruch für die Schlaf-Koje geht aber nicht ohne Vermieter-zustimmung

wand mit einer Tür in den Raum, so dass hinter der Küche ein kleines Zimmer entstand. Die Küche wurde so zum Durchgangsraum. Damit sie auch weiterhin Tageslicht bekommt, haben die drei Mieter im oberen Drittel ihrer Wand Plexiglasscheiben eingelassen. Ein Dunstabzug war in der Küche schon vorhanden, Herd und Spüle konnten auch an ihrem Platz stehen bleiben. Die verbleibende Küche ist immer noch groß genug, um dort zu dritt gemeinsam am Tisch zu essen. Auf eine zusätzliche Elektroinstallation mit einem eigenen Lichtschalter für das neue Zimmer haben sie verzichtet. Dass die



alle Fotos: Christian Muhrbeck

delt, von dem keine Gefahr ausgeht. Der Mieter durfte es stehen lassen (Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg vom 20. Dezember 2002 – 2 C 519/02).

Der Vermieter kann frei entscheiden, ob er einen Umbau erlaubt oder nicht. Er darf nur nicht ohne sachlichen Grund aus Willkür seine Zustimmung verweigern. Grundsätzlich zustimmen muss der Vermieter jedoch, wenn die Wohnung für einen behinderten Mieter angepasst werden muss, zum Beispiel durch Beseitigung von Türschwellen, Verbreiterung von Türen oder Einbau eines Treppenlifts. Der Vermieter darf eine Sicherheitsleistung fordern, die es ihm erlaubt, nach Vertragsende erforderlichenfalls den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

In allen Fällen kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter beim Auszug seine Einbauten auf eigene Kosten rückgängig macht. Nur wenn der Vermieter sehr aufwendigen Maßnahmen vorbehaltlos zugestimmt hat, entfällt die Rückbaupflicht. Bei teuren Umbauten ist es deshalb wichtig, die Mieterinvestition mit einem schriftlichen Vertrag abzusichern, insbesondere für den Fall,



dass der Mieter auszieht, bevor er seine Investition „abgewohnt“ hat. Eine Kostenerstattung erhält der Mieter nur, wenn seine Umbauten den Wert der Wohnung objektiv gesteigert haben. Wenn ein Mieter den verlangten Rückbau verweigert,

drohen ihm sogar Schadensersatzzahlungen.

Auf der anderen Seite hat der Mieter natürlich das Recht, seine Einbauten beim Auszug mitzunehmen. Auch dabei muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Hat ein Mieter beispielsweise die Spüle des Vermieters durch eine eigene Küchenzeile ersetzt, hat er die alte Spüle wieder einzubauen. Entfernte Ausstattungsgegenstände sollte man also sicher aufbewahren.

Früher haben Mieter recht häufig ihre Wohnfläche durch eine Verglasung des Balkons oder der Loggia erweitert. Damit hat man einen zusätzlichen Wohnraum gewonnen, der zwar nicht beheizbar, aber vor Regen und Wind so geschützt ist, dass man sich dort auch bei schlechtem Wetter aufhalten kann. In der Britzer Hufeisensiedlung hatte die Wohnungsbaugesellschaft Gehag in

◀ Aus eins mach zwei: eine Leichtbauwand teilt den Raum

ben einer Vorrichtung zum Wäschetrocknen auf dem Balkon.

Bei größeren Umbauten, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, benötigt man das Einverständnis des Vermieters. Darunter versteht man Maßnahmen, die mehr in die Bausubstanz eingreifen als ein paar Bohrlöcher und nicht

Beim Auszug wird der Rückbau fällig

ohne Weiteres rückgängig gemacht werden können. Dazu zählen zum Beispiel der Einbau einer Sauna oder das Anbringen einer Außenjalousie oder einer Markise.

Eindeutige Regeln, was ohne Vermieterzustimmung möglich ist und wofür man sein Einverständnis braucht, gibt es nicht. Die Rechtsprechung zu dem Thema hängt stark vom Einzelfall ab. Es gibt auch ein Urteil, das Mietern erlaubt, ohne zu fragen, eine Leichtbauwand einzubauen (Landgericht Essen vom 22. April 1987 – 10 S 633/86). Ziemlich unstrittig ist, dass man ohne Zustimmung eine Zwischendecke als Hängeboden einziehen darf, um dort Dinge zu lagern, die man nicht täglich braucht (Landgericht Berlin vom 18. Mai 2001 – 65 S 503/00). Aber auch ein einfaches Hochbett sorgt zuweilen für einen Gang vor Gericht: Ein Vermieter sah in der Eigenkonstruktion des Mieters eine „Galerie“, auf der sich angeblich bis zu zehn Personen aufhalten könnten, und machte sich deshalb sowohl um die Statik als auch um die Fluchtwege im Falle eines Brandes Sorgen. Ein vom Gericht bestellter Sachverständiger bestätigte aber, dass es sich wirklich nur um ein Hochbett han-



Hängeboden und Hochbett schaffen Stauraum und Platz

den 80er Jahren den Mietern großzügig die Verglasung der Loggien erlaubt. Heute geben Vermieter dazu nur noch selten ihre Zustimmung, weil das Erscheinungsbild des Hauses leidet, wenn die Mieter ihre Balkone alle mit eigenen Fensterkonstruktionen versehen.

Mit Hinweis auf den Denkmalschutz wollte die Deutsche Wohnen als Gehag-Nachfolgerin ab 2009 die Mieter der Hufeisensiedlung zum Rückbau der Balkonverglasung zwingen – allerdings erfolglos.

Jens Sethmann

Über diese
Straßenmöblie-
rung können die
meisten Berliner
nicht lachen



alle Fotos: Nils Richter

ILLEGALE SPERRMÜLL-ENTSORGUNG

Ausrangiert und abgekippt

Sofas, Kühlschränke, Matratzen, Küchenteile – an Berlins Straßen und besonders in dunklen Ecken türmt sich der Sperrmüll. Einfach abgeladen – zu Lasten aller Berliner. Denn Räumung und Entsorgung durch die Berliner Stadtreinigung (BSR) kosten die Stadt jährlich 4 Millionen Euro. Viele Berliner stören sich mächtig an den illegalen Müllkippen. Tausende Anzeigen beim Ordnungsamt gingen im vergangenen Jahr ein. Was aber bewirken sie, wenn es nicht gelingt, die Verursacher zu erwischen und zur Verantwortung zu ziehen?

Frühjahrsputz in der Hasenheide: Mit Harken, Greifern, Handschuhen und großen blauen Säcken gerüstet, durchkämmen Frauen und Männer das grüne Areal ums Jahn-Denkmal

langgehen und mit dem, was die Leute so einfach auf dem Gehweg abladen, eine Dreizimmerwohnung einrichten“, sagt Rainer Sodeikat, Sachbearbeiter beim Grünflächenamt, und fügt hinzu: „... mit allen Elektrogeräten, die man so im Haushalt braucht.“ Die ausrangierten Sofas und Matratzen, Fernseher und

Stehlampen, Kühlschränke und Küchenteile sammeln sich, bis die BSR alles abtransportiert. Und Platz für neuen Sperrmüll schafft, illegal abgeladenen Sperrmüll. Eigentlich eine Ordnungswidrigkeit, die laut dem Berliner Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz schlimmstenfalls mit einem Bußgeld von 50 000 Euro geahndet werden kann. Wenn man die Verursacher denn erwischen würde. Weil illegal abgelagerter Sperrmüll aber in ganz Berlin ein Problem ist, zahlt die Stadt gewaltig drauf: Für die Beseitigung und Entsorgung der Abfallberge durch die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) fallen jährlich rund 4 Millionen Euro an. Mit einer kleinen Anfrage wollte Joschka Langenbrinck von der SPD-Fraktion des Berliner Abgeordnetenhauses Ende vergangenen Jahres wissen: „Wie viele Müllverursacher sind denn seit 2011 überhaupt identifiziert und zur Verantwortung gezogen worden?“ Die Auskunft ist mehr als ernüchternd: In Neukölln beispielsweise, wo es 15 bezirksbe-



Der Abtransport
von illegal ab-
gestelltem Müll
kostet jährlich
4 Millionen Euro

im Park. Mitarbeiter des Neuköllner Bezirksamtes, des JobCenters und auch des Amtsgerichts wollen mit ihrer Aktion ein Zeichen setzen: Dafür, wie es bei uns aussieht, sind wir alle verantwortlich. Aber ob der Appell auch gehört wird? Da unten in der Hermannstraße zum Beispiel? „Da kann ich einmal die Woche ent-

Sperrmüll – Soviel kostet das Abholen

Noch bis 1996 konnte man mit der BSR individuell einen Gratis-Termin für die Abholung seines Sperrmülls vereinbaren. Seitdem gilt für die Abholung: Je schneller, umso teurer: 4 bis 6 Wochen:

50 Euro pro 5 Kubikmeter

2 bis 3 Wochen:

100 Euro pro 5 Kubikmeter

innerhalb 1 Woche:

96 Euro pro 2 Kubikmeter

Unkompliziert tauschen und verschenken kann man noch Brauchbares über die Internet-Plattform

www.bsr.de/verschenkmarkt/

Verursacher schwer zu ermitteln

kannte „Hotspots“ gibt – der Mittelbuschweg, die Buschkrugallee oder auch der Weichselplatz gehören dazu – konnten 2015 ganze acht Umweltsünder ertappt und mit 765 Euro Bußgeld belegt werden.

„Dabei fallen allein in Nord-Neukölln in einer Woche 7,5 Tonnen illegaler Sperrmüll an“, sagt Michaela Hecht. Die Mitarbeiterin beim Straßen- und

Grünflächenamt macht sich mitunter die Mühe und sucht in den Müllbergen nach Anhaltspunkten auf die Verursacher. So ist sie einmal bis zu einem neu eröffneten Laden in der Hermannstraße gekommen. Der Besitzer war ehrlich erstaunt, denn seine Abfälle vom Einrichten – Pappen, Verpackung, Holzleisten – sollten eigentlich auf den nächsten Recyclinghof gefahren werden. Dafür hätte er einem Anbieter mit Transporter doch einen „Fuffi“ in die Hand gegeben. „Aber der hat das Geld genommen und die Fuhre einfach irgendwo abgekippt“, so Michaela Hecht. Wie die einen skrupellos und ohne jegliches Verantwortungsgefühl ihren Krempel entsorgen, scheint doch einem immer größeren Teil der Berliner gegen den Strich zu gehen.

Sind regelmäßige Abhol-Termine die Lösung?

„Es gibt mehr und mehr Beschwerden von Bürgern“, erklärt Henner Schmidt von der FDP-Fraktion des Berliner Abgeordnetenhauses. Im März diesen Jahres wollte er wissen, wie viele illegale Müllkippen denn bei den Ordnungsämtern gemeldet würden. Hintergrund: Seit Ende 2015 kann jeder solche Meldungen ganz unbürokratisch online vornehmen. Die Zahlen sprechen für sich: Wurden 2015 noch 7252 illegale Abladungen beim Ordnungsamt angezeigt, waren dies durch die Online-Meldemöglichkeit im vergangenen Jahr schon 25 787 – ein klares Signal: Da muss endlich was passieren. Stärker kontrollieren, schneller reagieren und vor allem ahnden, das steht für Neuköllns Bürgermeisterin Franziska Giffey an vorderster Stelle. „Und dazu muss auch das Ordnungsamt nachgerüstet werden“, ergänzt sie. Bisher ende dessen Dienstzeit um 22 Uhr, danach gebe es selbst an den stadtbekannten Abladeorten keine Kontrollgänge mehr. „Es muss aber auch mehr Prävention und Aufklärung betrieben werden“, ergänzt Giffey, „das illegale Abladen von Sperrmüll ist kein Kavaliersdelikt.“ Die Bezirksbürgermeisterin weiß auch, dass viele Bürger sich wieder kostenfreie feste Sperrmüll-



Termine wünschen, wie es sie im alten West-Berlin bis in die 1970er Jahre hinein gegeben hat. Dass eine Wiedereinführung der Gratisabholung die illegale Entsorgung deutlich verringern könne, daran glaubt Sabine Thümmler nicht: „Es würde zu noch unhaltbareren Zuständen führen“, ist sich die Pressesprecherin der BSR sicher. Und zu Problemen, die es schon vor über 40 Jahren mit dieser Dienstleistung gab. Diese wurde nämlich still und heimlich auch von vielen Gewerbe-



treibenden in Anspruch genommen, indem man einfach Bauabfälle und Sondermüll unter den privaten Sperrmüll mischte. Über die Wiedereinführung der Sperrmüllabholaktionen, so die BSR-Mitarbeiterin, ließen sich Achtlosigkeit, Faulheit, Schlamperei und fehlendes Unrechtsbewusstsein nicht in den Griff kriegen: „Wir se-

hen es Tag für Tag: Wenn wir den illegal abgeladenen Sperrmüll schnell abholen, heißt es: Na bitte! Geht doch! Und wenn wir mal eine Weile brauchen, ist das wie eine Aufforderung – der Berg wächst und wächst.“ Das Problem, da ist sich der Abgeordnete Henner Schmidt sicher, muss auch lokal, im jeweiligen Stadtgebiet, angegangen werden. Dort müsse es mehr soziale Kontrolle durch Anwohner und Nachbarn geben. „Wer sich mit seinem Kiez identifiziert, den interessiert eben auch, wie es da aussieht“, ergänzt er und liegt damit auf einer Wellenlänge mit Franziska Giffey und all denen, die an diesem Maitag mit ihr die Hasenheide aufräumen. Die Aktion „Schön wie wir“, die das Rathaus angestoßen hat, will den Neuköllnern genau das vermitteln: Achtet nicht nur auf Euch selber. Achtet doch auch auf Eure Stadt. Rosemarie Mieder

Müllräumaktion in der Neuköllner Hasenheide: Bezirksbürgermeisterin Giffey packt mit an



„Mit den am Straßenrand deponierten Möbeln kann man ganze Wohnungen einrichten.“

◀ Wo Müll liegt, kommt Müll hinzu

Broken Windows, null Toleranz

Eine mit Graffiti beschmierte Hauswand, Müll auf der Straße, ein eingeschlagenes Fenster – das können erste Anzeichen für den Verfall eines Stadtviertels und der Nährboden für ansteigende Kriminalität sein. Das ist die Kernthese der sogenannten Broken-Windows-Theorie. Sie wurde 1982 von zwei US-Experten aufgestellt, einem Kriminologen und einem Politikwissenschaftler. In den 1990er Jahren diente die Theorie als Begründung für die Null-Toleranz-Politik der New Yorker Polizei, die kleinste Vergehen seitdem streng verfolgt. Der Erfolg – vor allem in der US-Metropole – scheint den Ordnungshütern Recht zu geben. Inzwischen jedoch nähren Studien und Untersuchungen auch Zweifel an der Wirksamkeit der Null-Toleranz-Politik. *rm*

MANGELNDE WIRTSCHAFTLICHE VERWERTUNG

Kein Rauswurf zwecks Renditesteigerung

Neben Eigenbedarf haben Vermieter im Grunde nur eine Möglichkeit, einen vertragstreuen Mieter loszuwerden: eine Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung. Doch mit diesem Instrument kommen Vermieter nur in seltenen Fällen zum Ziel.

In der Winterfeldtstraße 35 hat sich der Eigentümer „verrechnet“

Nach dem Gesetz kann ein Vermieter kündigen, wenn ihn das Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks hindert und er dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Spekulation darf mit der Kündigung nicht verfolgt werden, heißt es explizit. 2009 folgte dann der Dammbruch durch ein Aufsehen erregendes Urteil des Bundesgerichtshofs. Der neue Eigentümer eines stark sanierungsbedürftigen Hauses wollte abreißen und stattdessen einen Neubau mit Eigentumswohnungen errichten. Den Mietern kündigte er mit der Begründung, eine Fortsetzung der Mietverhältnisse würde ihn an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung hindern. Bei Umsetzung der Abriss- und Neubaupläne könne er eine Rendite von 16 Prozent erzielen, während er sich bei einer Sanierung mit 2,5 Prozent begnügen müsse. Gleichzeitig legte er ein Gut-

achten vor, wonach eine Sanierung teurer käme als der Neubau – ohne dass die Restlebensdauer des Hauses nennenswert verlängert und ohne dass dadurch ein zeitgemäßer Zustand der Wohnungen erreicht worden wäre. Diese Argumente überzeugten das Gericht, die Kündigung sei zulässig (BGH vom 28. Januar 2009 – VIII ZR 8/08 –). Der beabsichtigte Abriss sei wirtschaftlich vernünftig. Der Deutsche Mieterbund kritisierte das Urteil scharf: „Erstmals werden die Renditeerwartungen eines Finanzinvestors höher bewertet als die Bestands- und Wohninteressen der Mieter“, so der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten.

Die Fallzahlen gehen zurück

In den Folgejahren wurde von der Verwertungskündigung immer häufiger Gebrauch gemacht, zumal zwei Jahre später ein ähnlicher Paukenschlag folgte. Hier ging es um eine in den 1930er Jahren als „Behelfsheim“ erbaute Siedlung in Hamburg. Der Eigentümer wollte den Wohnblock abreißen und an seiner Stelle Neubauwohnungen errichten. Auch hier bestätigte der BGH, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt (BGH vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 155/10). Das Gericht begründete dies vor allem mit der schlechten Bausubstanz des Wohnblocks. Mit seinen kleinen, gefangenen Räumen und der schlechten Belichtung entspreche er zudem nicht den heutigen Wohnvorstellungen.

„Kein Freifahrtschein für den Abrissbagger, aber dennoch ein bedenkliches Urteil“, kommentierte der Berliner Mieterverein die Entschei-



Foto: Nils Richter

dung, zumal das Gericht klarstellte, dass zur Begründung einer Verwertungskündigung keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden muss.

Noch ein Jahr zuvor hatte das Landgericht Berlin das anders gesehen. Ein Vermieter, der das Wohngebäude aufgrund von Schäden der Bausubstanz abreißen lassen will, müsse als Begründung in seinem Kündigungsschreiben eine vergleichende Ertragsberechnung anstellen, die die Sanierungs-, Abriss- und Neubaukosten sowie die Erträge vor und nach der geplanten Baumaßnahme einander gegenüberstellen muss, heißt es dort (LG Berlin vom 8. Januar 2010 – 63 S 297/09, MM 2010, 145).

„Bei dem Hamburger Behelfsheim handele es sich um einen extrem seltenen Fall“, sagt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des BMV. Es gebe Nachfolgeentscheidungen, die das relativiert haben. Insgesamt, so Schetschorke habe sich der Run gelegt: „Wir haben vor ein paar Jahren wesentlich mehr Verwertungskündigungen auf den Tisch bekommen.“ Leider gebe es mittlerweile eine bessere Methode, die Mieter loszuwerden: die klassische Hinausmodernisierung.
Birgit Leiß

Der Fall Winterfeldtstraße 35

Das hatte sich der neue Eigentümer einfacher vorgestellt: Schon kurz nach dem Kauf des Altbaus in der Schöneberger Winterfeldtstraße kündigte er den Mietern. Begründung: Die niedrigen Mieteinnahmen deckten nicht die Finanzierungskosten des Erwerbs. Nur durch den Verkauf der luxussanierten Wohnungen könne er die anvisierte Rendite von 6 Prozent erzielen. Der Eigentümeranwalt stützte sich ausdrücklich auf das erwähnte BGH-Urteil aus dem Jahre 2009. Nach Jahren des Bangens können die Mieter nun aufatmen. Sämtliche Klagen wurden rechtskräftig zurückgewiesen. Die vorgebrachten Gründe lassen auf ein Spekulationsgeschäft schließen, so das Landgericht (LG Berlin vom 15. Dezember 2015 – 63 S 148/15). Der Eigentümer habe beim Erwerb schließlich gewusst, auf was er sich einlasse. Eine Revision wurde nicht zugelassen. Dagegen legte die „Euroboden Winterfeldtstraße GmbH“ Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH ein. Diese wurde am 28. März 2017 abgelehnt.

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

Nutzungsentschädigung

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gemäß § 546 a Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.

BGH vom 18.1.2017 – VIII ZR 17/16 –

 Langfassung im Internet

Zieht der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, muss er nach § 546 a BGB seinem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zahlen. Der Vermieter kann entweder die zuletzt vereinbarte Miete fordern oder die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete. Er kann seinen Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten oder, sofern diese höher ist, der ortsüblichen Miete auch ohne vorherige Ankündigung rückwirkend geltend machen.

In vorliegendem Rechtsstreit ging es darum, was „ortsüblich“ im Sinne des § 546 a BGB ist. Das Mietverhältnis endete hier durch eine zum 30. Oktober

2011 erklärte wirksame Eigenbedarfskündigung des Vermieters. Aber erst zum 15. April 2013 gaben die Mieter das gemietete Einfamilienhaus zurück. Bis dahin entrichteten sie die vertraglich geschuldete Miete in Höhe von monatlich 944,52 Euro nebst 102,39 Euro Heizkostenvorauszahlung.

Der Vermieter verlangte eine weitergehende Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuvertragsmiete, insgesamt 7300,37 Euro nebst Zinsen.

Der BGH gab dem Vermieter Recht. Der Mieter muss die Differenz zur Marktmiete zahlen. Diese sei gegebenenfalls durch Sachverständigengutachten zu ermitteln. Die ortsübliche Miete bemesse sich anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages ortsüblichen Miete (Marktmiete). Nicht maßgeblich sei hingegen die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB, die aus den in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten ermittelt werde („Mietspiegelrente“). Unerheblich sei es dabei, dass der Vermieter die Wohnung nicht neu vermieten, sondern wie im Fall der hier erklärten Eigenbedarfskündigung selbst nutzen wolle.

§ 546 a BGB bezwecke nämlich, den Druck auf den Mieter zur Rückgabe der Mietsache zu erhöhen. Dieser Druck wäre beeinträchtigt, wenn sich der Mieter noch in der Vorenthaltungszeit darauf berufen könnte, dass die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete wie in einem noch laufenden Mietverhältnis unter Berücksichtigung des in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB vorgesehenen vierjährigen Bezugszeitraums zu bestimmen sei, oder dass der Vermieter die Mietsache selbst nutzen wolle.

In Städten – wie Berlin –, in denen die sogenannte Mietpreisbremse nach § 556 d ff. BGB gilt, darf die Marktmiete höchstens zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen.

Betriebskostenabrechnung

Für die Differenzierung der Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung ist es notwendig, aber auch ausreichend, die Kosten nach den Ziffern des Betriebskostenkatalogs aus der Betriebskostenverordnung aufzuschlüsseln.

BGH vom 24.1.2017 – VIII ZR 285/15 –

 Langfassung im Internet

In der Betriebskostenabrechnung hatte die Vermieterin die Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung in einer Position zusammengefasst. Der Mieter hielt die Abrechnung insoweit für formell unwirksam.

Der BGH teilte diese Auffassung.

Maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung sei die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen sei die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine Aufschlüsselung

vornehme, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs in § 2 der Betriebskostenverordnung entsprechen. Eine weitere Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer sei dann nicht erforderlich (vgl. BGH vom 16.9.2009 – VIII ZR 346/08 –: zur Zusammenfassung der Abrechnung der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung).

Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen, etwa von Kosten für Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8 des Kostenkatalogs) mit Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) oder von Kosten der Wasserversorgung (Nr. 3) mit Kosten der Beleuchtung (Nr. 11) sei hingegen unzulässig (BGH vom 22.9.2010 – VIII ZR 285/09 –). Eine Ausnahme habe der BGH lediglich bezüglich der – sachlich eng zusammenhängenden – Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft werde (BGH vom 15.7.2009 – VIII ZR 340/08 –).

Daher führe es zur formalen Unwirksamkeit, wenn in der Betriebskostenabrechnung die Kosten für Grundsteuer (Nr. 1 des Betriebskostenkatalogs) und für Straßenreinigung (Nr. 8) zu einer undifferenzierten Kostenposition zusammengefasst würden. Denn es handle sich bei der Grundsteuer und den Kosten der Straßenreinigung – anders als bei den Kosten für Frisch- und Abwasser – auch nicht um sachlich eng zusammenhängende Kosten. Dies gelte auch dann, wenn diese Kosten von der jeweiligen Gemeinde erhoben würden und dem Eigentümer gegenüber in einem Bescheid – wenn auch unter Angabe der jeweiligen Kosten – abgerechnet würden.

Schließlich komme es für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung auch nicht darauf an, ob der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelbeträge jeweils auf die Grundsteuer und die Kosten der Straßenreinigung entfielen. Denn diese Angaben sollen dem Mieter gerade durch die Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung übermittelt werden; es sei nicht Aufgabe des Mieters, sich diese Angaben erst aus den Belegen selbst herauszusuchen.

Vermietete Eigentumswohnung

a) Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB.

b) Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Woh-

nungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten.

c) Für die nach § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Betriebskostenabrechnung hat dieser konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 107/08, NJW 2009, 2197 Rn. 13).

BGH vom 25.1.2017 – VIII ZR 249/15 –

 Langfassung im Internet

Es ging hier um die Frage, ob der Vermieter einer Eigentumswohnung auch noch nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung über die Betriebskosten eine Nachforderung geltend machen kann, wenn der WEG-Verwalter verspätet abgerechnet hat.

Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Vermieter gegenüber dem Mieter hier erst mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft erst kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG gefasst hatte.

Der Mieter meinte, keine Nachzahlungen leisten zu müssen, da die Betriebskostenabrechnungen verspätet seien. Der BGH gab ihm Recht.

Die Abrechnungspflicht sei nicht davon abhängig, dass dem Vermieter einer Eigentumswohnung bereits der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft vorliege, die regelmäßig als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter genutzt werde. Eine solche (ungeschriebene) Voraussetzung sei der Vorschrift nicht zu entnehmen, ergebe sich auch nicht aus den Gesetzesmaterialien oder der Gesetzessystematik und wäre insbesondere mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit für den Mieter und – durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten – rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Mietvertragsparteien zu schaffen, nicht vereinbar.

Vielmehr habe der Vermieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich auch dann innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB über die Vorauszahlung der Betriebskosten abzurechnen und dem Mieter diese Abrechnung mitzuteilen, wenn ein Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung noch nicht ergangen sei.

Der Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG entfaltet nämlich gegenüber einem Dritten, wie dem Mieter, keine Bindung. Die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung sei damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen.

Damit könne ein Vermieter einer Eigentumswohnung, wenn die WEG-Verwaltung die Jahresabrechnung verspätet erstellt hat, nach Ablauf der Jahresfrist nur dann noch eine Nachforderung verlangen, wenn er die Verspätung der Abrechnung über die Vorauszahlungen nicht zu vertreten habe, was er konkret darzulegen habe. Hierzu gehöre insbesondere die Darlegung der Bemühungen, die er unternommen habe, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen.

Hieran fehlte es im vorliegenden Fall.

Denn es fehlte jeder Vortrag dazu, was der Vermieter selbst veranlasst hat, nachdem für ihn im Lauf des Jahres 2010 erkennbar wurde, dass der bisherige Verwalter die Jahresabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst erstellte Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig vorlegen würde oder die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung geeignet hat.

Mietminderung

Zu den Anforderungen an die Darlegung eines zur Mietminderung berechtigenden Mangels (hier: Lärmbelästigungen in einem hellhörigen Gebäude).

BGH vom 21.2.2017 – VIII ZR 1/16 –

 Langfassung im Internet

Die Mietparteien stritten um die Berechtigung einer Mietminderung wegen Lärms.

Der Mieter wohnte im 4. Obergeschoss eines 1954 gebauten Hauses. Er beanstandete fortwährend bestehende unzumutbare Lärmbelästigungen (unzumutbar laute Klopferäusche, festes Getrampel, Möbelerücken und so weiter), denen er in seiner Wohnung ausgesetzt sei. Nach seiner Meinung kämen die unzumutbaren Geräusche von den Mietern aus der Wohnung darüber.

In den Vorinstanzen hatten zwar mehrere Zeugen den geschilderten Lärm im Haus bestätigt; auch hatte der Mieter detaillierte Lärmprotokolle vorgelegt. Hieraus ließ sich aber nach Ansicht des Landgerichts nicht der Schluss ziehen, dass die Wohnung mangelhaft sei. Nicht jeder Lärm in einem hellhörigen Haus begründe einen Mietmangel. Außerdem habe der Mieter die Minderung nicht darauf gestützt, dass der nach dem Baujahr des Hauses geschuldete Schallschutz nicht eingehalten sei, sondern darauf, dass die Vermieterin nichts gegen die Lärmbelästigung durch Mitbewohner, insbesondere die Mieterin der Wohnung über ihm, unternommen habe. Das Amtsgericht habe daher zu Recht kein Sachverständigengutachten eingeholt, auch weil ein Sachverständiger keine Feststellungen zu Lärm in der Vergangenheit treffen könne.

Der BGH hob das Urteil der Vorinstanz auf und verwies den Rechtsstreit an das Landgericht zurück.

Es liege auf der Hand, dass es einem Mieter, der die Miete wegen Lärms mindert, nicht in erster Linie um die Ursache des Lärms, sondern um die für ihn nachteiligen Auswirkungen bei der Nutzung seiner Woh-

nung gehe. Denn die Minderung der Miete hänge nicht davon ab, ob ein für den Mieter nicht mehr hinnehmbarer Lärm durch Baumängel, durch unangemessenes Wohnverhalten des einen oder anderen Mitbewohners oder durch ein Zusammenwirken mehrerer Ursachen ausgelöst werde. Hinzu komme, dass der Mieter in der Berufungsinstanz ausdrücklich klar gestellt habe, dass der in seiner Wohnung wahrnehmbare und von den im Gebäude wohnenden Zeugen bestätigte unzumutbare Lärm und nicht dessen Ursache maßgeblich sei.

Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintrete, genüge der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) brauche er hingegen nicht. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelercheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichne. Vielmehr obliege es dem Gericht schon dann, wenn der Mieter einen Mietmangel durch Beschreibung der Mangelsymptome darlegt, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben und – im Falle eines beantragten Sachverständigengutachtens – dem Sachverständigen die beweiserheblichen Fragen zu unterbreiten.

So liegen die Dinge auch hier. Der Mieter habe die Lärmbelastung, der er sich in seiner Wohnung ausgesetzt sehe, ausreichend beschrieben und überdies durch detaillierte „Lärmprotokolle“ konkretisiert, derer es nach der Rechtsprechung des BGH bei ausreichender Beschreibung wiederkehrender Lärmbelästigungen nicht einmal bedarf (BGH vom 20.6.2012 – VIII ZR 268/11 –). Zur Ursache des beanstandeten Lärms hätte der Mieter nichts weiter vortragen müssen, zumal es ihm als Laien weder möglich sei, die Lärmquelle einer bestimmten anderen Wohnung zuzuordnen, noch darzulegen, ob der als unzumutbar empfundene Lärm auf einem unangemessenen (nicht mehr sozialadäquaten) Wohnverhalten anderer Bewohner des Hauses, auf einem mangelhaften Schallschutz (Nichteinhaltung der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzvorschriften) oder auf einer Kombination beider Ursachen beruhe. Wenn der Mieter gleichwohl eine aus seiner Sicht bestehende Lärmursache benenne, könne daraus nicht der Schluss gezogen werden, er wolle Mängelrechte nur für den Fall geltend machen, dass ausschließlich diese Ursache und nicht eine andere zutreffe.

Dass der Mieter nicht ausdrücklich geltend gemacht habe, die Ursache des Lärms könne auch in der Nichteinhaltung der zur Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzvorschriften liegen, sei unschädlich. Zwar könne ein Mieter nach der Rechtsprechung des BGH mangels konkreter anderweitiger Vereinbarungen in seiner Wohnung nur einen Schallschutz erwarten, der dem zur Zeit der Errichtung des Gebäude geltenden Standard

entspreche (vgl. zuletzt BGH vom 5.6.2013 – VIII ZR 287/12 –). Das enthebe den Tatrichter aber – selbstverständlich – nicht von der Notwendigkeit der Einholung eines beantragten Sachverständigengutachtens, mit dessen Hilfe genau diese Prüfung erst vorgenommen werden könne. Zudem liege nach den Angaben, die die als Zeugen vernommenen Bewohner des Gebäudes zur Intensität der in den Wohnungen wahrnehmbaren Geräusche aus anderen Wohnungen, aus dem Treppenhaus und sogar aus dem Nachbarhaus gemacht haben, die Möglichkeit nicht fern, dass selbst der vergleichsweise niedrige Schallschutzstandard im Zeitpunkt der Errichtung des aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäudes nicht eingehalten ist. Sollte dies der Fall sein, sei es nicht auszuschließen, dass auch sozialadäquates Wohnverhalten von Mitbewohnern, etwa wegen bestehender Schallbrücken, zu einer schlechthin unzumutbaren und deshalb als Mietmangel einzustufenden Lärmbelastung in der Wohnung des Mieters geführt und ihn auch zur Minderung der Miete berechtigt habe.

Zusammenfassend lassen sich aus dieser Entscheidung folgende Ergebnisse ableiten:

Mindert ein Mieter wegen Lärmbelastung der Wohnung die Miete, muss er nur darlegen, wie sich der Lärm bemerkbar macht. Zur Mangelursache muss er nichts vortragen. Nennt er dennoch eine Ursache, engt dies sein Minderungsrecht nicht auf solche Mängel ein, die auf dieser Ursache beruhen. Ein Sachverständigenbeweis zu Baumängeln ist auch dann einzuholen, wenn der Mieter „nur“ lärmendes Wohnverhalten von Nachbarn rügt. Falsche Vermutungen des Mieters zu den Mangelursachen schaden also nicht!

Eigenbedarf – Sozialklausel

Zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört es, dass die unter Beweis gestellte Behauptung so übernommen wird, wie die Partei sie aufgestellt hat. Das bedingt bei abwägungsrelevanten Umständen, dass diese grundsätzlich auch mit dem ihnen vom Behauptenden beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 11. Oktober 2016 – VIII ZR 300/15, NZM 2017, 23 Rn. 15).

BGH vom 15.3.2017 – VIII ZR 270/15 –

 Langfassung im Internet

Es ging in dieser Entscheidung vorrangig um die Frage, in welchem Umfang sich Gerichte mit vom Mieter vortragenen Härtegründen bei der Entscheidung über eine Fortsetzung eines Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB auseinanderzusetzen haben.

Hier wollte der Sohn des Vermieters die gekündigte Mieterwohnung im Erdgeschoss mit seiner Wohnung im gleichen Haus zusammenlegen und in die größere Wohnung zusammen mit seiner Frau und zwei kleinen Kindern einziehen. Die Mieter legten Widerspruch gegen

die Kündigung ein und beriefen sich auf die sogenannte Sozialklausel. Sie machten als Härtegründe geltend, dass der 87-jährige Mieter zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide. Ein Umzug und damit ein neues Wohnumfeld sei ihm nicht zuzumuten. Das Landgericht urteilte jedoch, diese Härtegründe verdienten keinen Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite, nicht länger auf unabsehbare Zeit im eigenen Haus in beengten, für eine Familie mit zwei Kindern nicht angemessenen Wohnverhältnissen zu leben.

Die Räumungsklage hatte deshalb vor dem Landgericht Erfolg.

Der BGH hob jedoch das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Die Mieter können zumindest vorläufig wohnen bleiben.

In seinem Urteil hat der BGH die besondere Bedeutung unterstrichen, die bei der Prüfung von Härtegründen nach § 574 Abs. 1 BGB der sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung und Interessengewichtung zukommt. Insbesondere dürfe eine (vermeintliche) Wahrunterstellung vorgetragener Härtegründe nicht dazu führen, dass es das Gericht zum Nachteil des Mieters unterlasse, sich ein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von dessen betroffenen Interessen zu verschaffen.

Nach § 574 Abs. 1 BGB könne der Mieter einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei. Dabei müssten sich die Konsequenzen, die für den Mieter mit einem Umzug verbunden wären, deutlich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten abheben, um als tauglicher Härtegrund in Betracht zu kommen. Dies habe das Landgericht im Ausgangspunkt zwar zutreffend erkannt. Es habe sich dann jedoch darauf beschränkt, den Vortrag der Mieter zu den Härtegründen formal als wahr zu unterstellen und anschließend zu dem Ergebnis zu gelangen, dass diese Härten keinesfalls Vorrang gegenüber den Interessen der Vermieterseite verdienten. Damit habe es das Landgericht unterlassen, sich inhaltlich mit der im Vortrag der Mieter zum Ausdruck gekommenen existenziellen Bedeutung der Beibehaltung der bisherigen Wohnung in der gebotenen Weise auseinanderzusetzen.

Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr seien die Gerichte verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen. Das Gericht müsse sich gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen für den Mieter mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen erreichen könnten und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne.

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. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr
(jedoch nicht in den Beratungszentren
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
über mobile Rampe
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

Frankfurter Allee 85

♿ Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)
U Frankfurter Allee
U Samariterstraße

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 Ausein-
setzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechts-
schutzversicherung 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 Be-
ratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



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,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus im Ostseeviertel
Ribnitzer Straße 1 b, 2. OG., Raum 204

S Wartenberg

■ 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 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau,
Oranienburger Straße 204,

Ecke Roedernallee

nahe U Wittenau (250 m Fußweg)

und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus

und Meldestelle)

S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,

U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. 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.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Fragen des Sozialen Wohnungsbaus, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfänger.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Servicetelefon ☎ 030-226260

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:
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030 - 34 71 08 21; E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

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
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr
BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr
Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 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
- 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.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel, Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

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

marktsegment/index.html

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bmV-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

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 (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat.

Im Juni 2017 findet das Treffen eine Woche

später statt. Treffen am 15. Juni 2017 im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
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.

Viel Wissenfür wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro.



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



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

Juni 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.6.

14.30 Uhr CERN-Ausstellung: Kleine Teilchen, große Maschinen
bis zum 5.6. kostenlos im Foyer der URANIA zu besichtigen

16.30 Uhr Spielfilm: Zu guter Letzt

17.30 Uhr Dr. med. dent. W. Walzer: Mini-Implantate – Erfolgsstory für die dritten Zähne*

19.00 Uhr Spielfilm: Die andere Seite der Hoffnung

19.30 Uhr Dr. med. W. Reuter: Was hilft gegen Minderwertigkeitsgefühle und Angst?*

Freitag, 2.6.

16.30 Uhr Spielfilm: Zu guter Letzt

17.30 Uhr Prof. Timo Ulrichs: Moldawien*

19.00 Uhr Spielfilm: Die andere Seite der Hoffnung

19.30 Uhr Uwe Soukup: der Mord an Benno Ohnesorg am 2. Juni 1967 –
Neue Erkenntnisse über einen Schuss, der die Republik veränderte*

Dienstag, 6.6.

16.30 Uhr Spielfilm: Die andere Seite der Hoffnung

17.30 Uhr J. Prittwitz: Das alte Berlin und seine Bauten – Die Friedrich-Wilhelm-Stadt*

19.00 Uhr Spielfilm: Zu guter Letzt

19.30 Uhr Prof. Dr. D. B. Herrmann: Leben außerhalb der Erde? Eine Bestandsaufnahme*

Mittwoch, 7.6.

14.00 Uhr Gesundheitstag: Kardiologie mit der Deutschen Herzstiftung
und der Deutschen Gesellschaft für Kardiologie, Eintritt frei

17.30 Uhr Anlässlich der Ausstellungen im Museum für Fotografie, Dr. Ludger Derenthal
und Dr. Michalis Valaouris: Watching You, Watching Me + Das Feld hat Augen

19.30 Uhr SPIEGEL Chefredakteur Klaus Brinkbäumer, Moderation: Christian Richter:
70 Jahre DER SPIEGEL – ein Spiegelbild der Weltgeschichte
und der deutschen Gesellschaft

Donnerstag, 8.6.

16.30 + 19.00 Uhr Spielfilm: Verleugnung

17.30 Uhr Manfred Reschke: Der Paul-Gerhardt-Weg –
Natur und Kultur von Berlin zum Spreewald*

19.30 Uhr Dr. Martina Fischer: Kultur und Religion – wie hängen sie zusammen?
Erkenntnisse aus der Friedensforschung*

Freitag, 9.6.

16.30 Uhr Spielfilm: Abgang mit Stil

17.30 Uhr Dr. Sven Sebastian: Von Cybergesundheit bis Cybochondrie –
Chancen und Risiken von Gesundheits-Apps*

19.00 Uhr Spielfilm: Verleugnung

19.30 Uhr Prof. Dr. Melanie Möller: Ovid – ein Magier der Moderne*

Samstag, 10.6.

14.00 Uhr Führung mit Carl-Peter Steinmann: Die Bäke –
Entdeckungen zwischen Fichtenberg und Teltowkanal

Sonntag, 11.6.

10.30 Uhr Gesprächsrunde mit Prof. Dr. Hartmut Schröder: „Ein Gläschen Gesundheit“
Stammtisch zu Gesundheitsfragen: Kultur kann heilen

11.00 Uhr Führung mit Johannes Prittwitz: Die Friedrich-Wilhelm-Stadt

Montag, 12.6.

16.30 Uhr Spielfilm: Abgang mit Stil

17.30 Uhr Prof. Dr. Felix Escher: Die Mitte Berlins – Entdeckung einer Doppelstadt*

19.00 Uhr Spielfilm: Verleugnung

19.30 Uhr Reihe Stadt im Gespräch mit Tagesspiegel und Architektenkammer Berlin:
Berliner Mischung – Stadtentwicklung gegen Monostrukturen, Eintritt frei

Dienstag, 13.6.

17.30 Uhr Dr. Noam I. Libeskind: Unser Platz im Universum
in einer neuen Kartografie des Weltalls*

17.30 Uhr Urania außer Haus mit Prof. Dr. Michael Naumann: „Klang der Utopie“ –
die Barenboim-Said Akademie (Veranstaltungsort: Barenboim-Said Akademie)

19.00 Uhr Spielfilm: Abgang mit Stil

19.30 Uhr Andrea Richter: Wachstum durch Minderung*

Mittwoch, 14.6.

15.30 Uhr Dr. med. Michal Knop, Dr. med. Katharina Godolias:
Venenleiden – Therapiemethoden bei Krampfaderen*

17.30 Uhr Regine Meldt, Katja Weber: Berührt Verführt –
Werbekampagnen, die Geschichte machten*

19.30 Uhr Prof. Dr. Verena Kast: Vom Sinn des Ärgers*

Donnerstag, 15.6.

16.30 + 19.00 Uhr Dokumentarfilm: Dancing Beethoven

17.30 Uhr Gabriele Teutloff, Jürgen Alex: Der Babelsberg und sein Schloss –
Von der Streusandbüchse zum Weltkulturerbe*

19.30 Uhr PD Dr. Olaf Briese: Anarchismus – ein alter oder ein neuer Irrweg?*

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

Freitag, 16.6.

17.30 Uhr Martin Winter: Machtmensch Martin Schulz – ein politisches Porträt*

19.30 Uhr Priv.-Doz. Dr.-Ing. Christoph Benzmlüller: Calculamus!
Analyse von Kurt Gödels Gottesbeweis mit dem Computer*

Sonntag, 18.6.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Die heiligen Kriege und die Lebenskunst – Herfried Münkler

Montag, 19.6.

16.30 + 19.00 Uhr Dokumentarfilm: Dancing Beethoven

17.00 Uhr Gesundheitstag: Dr. med. Masyar Rahmzadeh: Neue Behandlungsansätze
bei Fußfehlstellungen, Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. Wilfried Buchta: Die Strenggläubigen – Wie der militante Islamismus
entstand und warum es wenig Gründe für Zuversicht gibt*

Dienstag, 20.6.

16.00 Uhr Gesundheitstag mit Ärzten des Deutschen Beckenbodenzentrums, Eintritt frei

16.30 + 19.00 Uhr Spielfilm: Happy Burnout

17.00 Uhr Prof. Dr. Mojib Latif: Das Ende der Ozeane –
Warum wir ohne die Meere nicht überleben werden*

19.30 Uhr Dr. Martin Albrecht: Die Kulturbrauerei in Berlin –
Geschichte und Gegenwart der ehemaligen Schultheiss-Brauerei*

Mittwoch, 21.6.

16.30 + 19.00 Uhr Spielfilm: Happy Burnout

17.30 Uhr Reiner Reusch: René Magritte – der malende Phänomenologe*

19.30 Uhr Dr. O. Westheider: Von Hopper bis Rothko – Amerikas Weg in die Moderne*

Donnerstag, 22.6.

16.30 + 19.00 Uhr Spielfilm: Expedition Happiness

17.30 Uhr Karl H. Gaertner: Die verrohte Gesellschaft – Die Erfahrung eines Polizisten*

19.30 Uhr Prof. Dr. Michael Maurer: Wilhelm von Humboldt – ein Leben als Werk*

Freitag, 23.6.

11.00 Uhr Podiumsdiskussion: (Un-)Sicherheiten im Wandel –
Gesellschaftliche Dimensionen der Sicherheit, Eintritt frei

18.00 Uhr Urania-Mitgliederversammlung

Samstag, 24.6.

17-24 Uhr Das LKA Berlin in der Urania: Die Lange Nacht der Wissenschaften 2017

Sonntag, 25.6.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Lebenskunst angesichts der Klima-Apokalypse – Naomi Klein

Montag, 26.6.

16.30 + 19.00 Uhr Spielfilm: Expedition Happiness

17.30 Uhr Prof. Dr. med. Jörg Spitz: Fit mit Fett – ein ganzes Leben lang*

19.30 Uhr Prof. Jutta Allmendinger Ph. D.: Das Land in dem wir leben wollen –
Neue Erkenntnisse über die Zukunftsvorstellungen der Deutschen*

Dienstag, 27.6.

17.30 Uhr Robin Alexander: Merkel und die Flüchtlingspolitik –
Report aus dem Inneren der Macht*

19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Die Kunst der Gegenreformation*

Mittwoch, 28.6.

15.30 Uhr Gisela Gehrman: Mobilität ist unser Lebenselixier*

16.30 + 19.00 Uhr Dokumentarfilm: Pedal the World – 18000 km, 22 Länder, 365 Tage

17.30 Uhr Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen?*

19.30 Uhr Dr. Peter Habison: Das European Extremely Large Telescope der ESO*

19.30 Uhr Ausstellungseröffnung: Widerstand gegen das Militärregime
in Griechenland 1967-1974, Eintritt frei

Donnerstag, 29.6.

17.00 Uhr Bühnenveranstaltung festiTANZ – 10 Jahre Tanz ist Klasse!

17.30 Uhr C. W. Engelbert: Diagnose Tinnitus – Hilfe durch die Ganzheitliche Therapie*

19.30 Uhr Dr. Matthias Wolff: Der Zustand der Weltfischerei und die Bedeutung
der Tropengewässer für die Nahrungsversorgung*, Eintritt frei

Freitag, 30.6.

11.00 Uhr Bühnenveranstaltung festiTANZ – 10 Jahre Tanz ist Klasse!

17.30 Uhr Dr. med. C. S. Keßler: Cannabis-Therapie bei chronologischen Erkrankungen*

19.30 Uhr Prof. Dr. Gerd Ganteför: Die Grenzen des Wissens*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2017 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €