



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

Juli/August
7+8/2016



Die große Freiheit

Die Berliner und ihr Balkon



FAHRRÄDER

**Absolute Sicher-
heit: Fehlanzeige**

MIETPREISBREMSE

**Gesetzliche Nach-
besserungen von vie-
len Seiten gefordert**

MM EXTRA

**Die Gebrauchsrechte
und -pflichten im
Mietverhältnis**

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

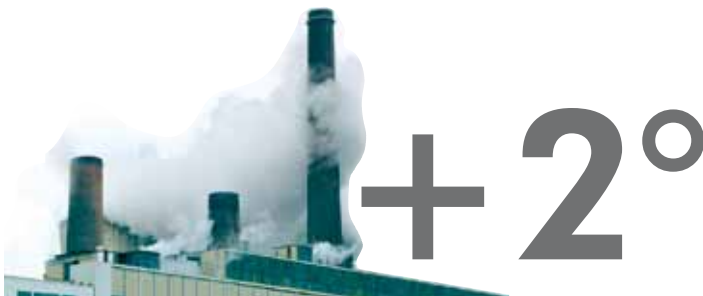


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

INHALT

PANORAMA

Integratives Neubauprojekt in Altglienicke:	
Transparenz soll für Erfolg sorgen	6
Wohngeldbeantragung: Schnelle Nummer	
in Reinickendorf, Geduldsspiel in Mitte	6
Bundesarbeitstagung 2016:	
Minister einig mit den Mietern	7
Broschürentipp: Umweltgerechter Stadtumbau	7
Altglassammlung: Schuss in den Ofen	8
Glückliche Mieter	8
Fünf neue Milieuschutzgebiete in Mitte:	
Verdrängungsschutz mit Unklarheiten	9
Sanierungsabschluss im Märkischen Viertel:	
In acht Jahren zum Mount Everest	9
Verwaltungsgericht zu Ferienwohnungen:	
Zweckentfremdungsverbot rechtmäßig	10
Mietenbündnis: Erfolgsgeschichte im Miniaturformat	10
Bornholmer Straße 50: Alles andere als vorbildlich	11
Buchtipps: Wohnen mit Kunst	11

TITEL

Die Berliner und ihr Balkon:	
Die große Freiheit	12

HINTERGRUND

Mieterräte:	
Blick über die Schulter oder echte Mitbestimmung?	17
BMV-Untersuchungen zur Mietpreisbremse:	
Gesetzliche Nachbesserungen von vielen Seiten gefordert	18
Wohnungssuche am Ende der Schlange:	
Ignoriert und aussortiert	20
Fahrräder: Absolute Sicherheit: Fehlanzeige	22
Grillen in der Stadt: Eine delikate Angelegenheit	24
Werkwohnungen: Arbeitsplatz mit zusätzlichem Anreiz	25

EXTRA

Die Gebrauchsrechte und -pflichten im Mietverhältnis:	
Vom Dürfen und Müssen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Den Berlinern ist der Balkon

Grünanlage, Erholungsort,
Deko-Spielwiese, politische
Plattform und vieles mehr.

Er ist die große Freiheit.

12



Wo Wohnungen knapp sind,
verleiht eine **Werkwohnung**
dem Arbeitsplatz zusätz-
liche Attraktivität. Eine
Berliner Bäckerei setzt darauf.

25



Beliebt und verbreitet:
das sommerliche **Grillen**.
Damit auch den Mitmenschen
der Spaß nicht vergeht,
sollten Sie auf einige
Dinge achten.

24

Abbildungen: Nils Richter

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

Betr.: MieterMagazin 4/2016, Seite 4, Leserbriefe „Nur logisch“ und „Sprache bestimmt das Bewusstsein“

Femininum für den Heuchler

Wenn sprachliches Emanzipationsbedürfnis weiterhin seine Blüten treibt, müssten Sie demnächst auch Ihren Verein und Ihr Magazin entsprechend umbenennen. Ja fühlen sich die Frauen denn wirklich so maßlos übergangen, wenn uralte sprachliche Begriffe einvernehmlich im Maskulinum verbleiben? Würde man den nun geforderten Ansprüchen genügen, müsste man der männlichen Bevölkerung allerdings auch gerecht werden, indem nun logischerweise auch Begriffen wie Lügner, Betrüger, Mörder, Heuchler und so weiter das Femininum hinzugefügt würde. Aber da lässt die holde Weiblichkeit die Männer wohl lieber unter sich.

C. Minder per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2016, Seite 4, Leserbrief R. Nowack: „Ideologische Sprachverirrung?“

Standhaft bleiben

Liebes MieterMagazin, bitte bleibt standhaft und lasst Euch nicht von der Sprachverhuzung anstecken. Un-

sere Sprache, wie die jeder Nation, ist ein wertvolles Kulturgut, das man nicht wegen einer Modeerscheinung entstellen sollte.

R. Schmidt per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2016, Seite 22, Rainer Bratfisch: „Radfahren in Berlin – Abstellen und anschließen, fragt sich nur: wo?“

Wildparker

Hier die Antwort von Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern am Berliner Hauptbahnhof, Ausfahrt Tunnel



Invalidenstraße. Fußgänger können nur über die Fahrbahn vom Bahnhof zur Ampel kommen.

W. Pathe, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2016, Seite 11, Rosemarie Mieder: „Möckernkiez – Hat die Zitterpartie bald ein Ende?“

Auskömmlich berechnet

Da ich Mitglied der Möckernkiez-Genossenschaft bin, kann ich den mir vorliegenden Mitgliederinformationen entnehmen, dass die bis zum Baustopp von den an einer Konsortialteilnahme interessierten Banken in Auftrag gegebenen Gutachten zur Kosten- und Zeitplanung des Vorstands regelmäßig bestätigt haben, dass die Baukosten sachlich und fachlich korrekt sowie auskömmlich berechnet worden seien. Das ist auch nicht erstaunlich, da nicht etwa – wie gerne speziell vom Tagesspiegel suggeriert wird – zwei unbedarfte Laien im stillen Kämmerlein die Zeit- und Kostenplanung erstellt haben. Ein Blick in die Internetpräsentation des Möckernkiez hätte genügt, um festzustellen, dass der Vorstand die ganze Zeit von fünf handverlesenen, erfahrenen Architekturbüros und speziellen Experten für Bau-, Kosten- und Zeitplanung beratend begleitet

wurde. Dies gilt selbstverständlich auch für die „professionelle Verstärkung“, denn allen Beteiligten ist klar, dass es hier nicht um den Neubau eines Carport geht.

Die Erhöhung der Baukosten ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass von dem Bankenkonsortium, das bis zum Baustopp verhandelt hat, eine zusätzliche Position von circa 7 Millionen Euro in die Kosten-schätzung aufgenommen werden musste, die durch keinerlei vorher-sehbare Kostensteigerungen in den Gewerken vorbelastet sein durfte. In den Verhandlungen im letzten Jahr wurden von einer an der Beteiligung interessierten Bank nochmals 5 Millionen Euro als Sicherheit ohne konkreten Kostenbezug gefordert. Ob diese Bank noch dem aktuellen Konsortium angehört, kann uns derzeit leider nicht mitgeteilt werden.

Ich möchte Sie in dem Zusammenhang auch auf Ihren eigenen Beitrag „Rote Kelle für Bodenspekulanten?“ in der Ausgabe 6/2016 hinweisen. Es könnte nämlich auch so sein, dass uns der Baubeginn, übrigens auf Grundlage von diversen mündlichen und einer schriftlichen Zusage der damals konsortialführenden Bank, vielleicht vor massivem Druck durch Bodenspekulanten – es gab die ganze Zeit zahlreiche Kaufangebote! – „bewahrt“ hat.

C. Lenk per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2016, Seite 4, Leserbrief von K. D. Böhnke: „30 Jahre alte Verträge“

175 Euro für nichts

Ich stimme mit Herrn Böhnke in seiner Äußerung über unnötige Kabelfernseh-Verträge voll und ganz überein. Auch ich bin in der misslichen Lage, laut Mietvertrag monatlich für das Kabelfernsehen eine Gebühr von zurzeit 14,64 Euro zu entrichten, obwohl ich den Anschluss von Kabel Deutschland überhaupt nicht nutze. Ich habe mir vor geraumer Zeit ein Zusatzgerät für digitales Fernsehen gekauft und zahle somit im Jahr 175 Euro umsonst. Ich wäre auch sehr dafür, die Position „Kabelgebühr“ aus Mietverträgen zu entfernen.

R. Schneider per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo 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 · **Titelfotos:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** Amin Akhtar, BBU, Julia Gandras, GdW, Gewobag, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, pa, Nils Richter, Juergen Schoo, Marc-Steffen Unger, Weddingwegweiser · **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 Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Ausstellung

„Aus Feldern und Gärten“

Bilder in Öl
von Jan Hofmann

im Beratungszentrum
Südstern,
Hasenheide 63,
Südstern, zu den
üblichen Öffnungszeiten
vom 6. Juni bis
30. September 2016

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 18. Juli 2016 und Montag, 19. September 2016. Im August findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

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

Mieterträge wählen

Mietertratswahlen bei den Städtischen Wohnungsunternehmen

Liebe Mitglieder,

die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsunternehmen sind aufgerufen, im August und September Mieterträge zu wählen (hierzu auch unser Beitrag auf Seite 17: „Blick über die Schulter oder echte Mitbestimmung?“). Der Berliner Mieterverein begrüßt die Bildung dieser Mieterträge, denn die Einbindung der Mieterseite in die Unternehmensprozesse bedeutet mehr Transparenz und Kontrollmöglichkeiten für die Mieter. Nutzen Sie die Möglichkeit und beteiligen Sie sich an der Wahl der Mieterträge. Sie stärken damit die Stimme der Mieter in Ihrem Quartier und unterstützen den Mietertrat bei der verantwortungsvollen Aufgabe.

Ihr Berliner Mieterverein.

Mieterberatung

Beratung in den Sommerferien

Während der Schulferien vom 21. Juli bis einschließlich 2. September 2016 bleiben folgende Beratungsstellen geschlossen:

- **Lichtenberg:** Undine, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60
- **Lichtenberg/Karlshorst:** Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstraße 13
- **Mitte/Moabit:** Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Str. 44
- **Schöneberg:** AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19
- **Zehlendorf:** Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43



Einsenderin dieses Fotos ist Sabine Nowack

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.

INTEGRATIVES NEUBAUPROJEKT IN ALTGLIENICKE

Transparenz soll für Erfolg sorgen

Für ihr neues Quartier in Altglienicke hat das kommunale Wohnungsunternehmen Degewo eine Quote festgelegt: Zur Hälfte werden hier Flüchtlinge mit Bleiberecht eine neue Heimat finden. Um Aufregung und Ängsten von Anwohnern zu begegnen, wurden kundige Partner mit ins Boot geholt.

Ein Neubauprojekt mit Anwohnercafé, Gemeinschaftsräumen, Mietergärten und einer Kita ist in Berlin nichts Besonderes. Das von der Degewo in Altglienicke geplante Quartier ist es allerdings doch, denn die Hälfte der 166 Wohnungen am südöstlichen Stadtrand sollen an geflüchtete Menschen mit Bleiberecht vergeben werden. ToM („Tolerantes Miteinander“) heißt das Modellprojekt, das die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk Treptow-Kö-

penick verwirklicht. Damit die Integration von Flüchtlingen gelingt und aus dem Nebeneinander eine gute Nachbarschaft wird, haben die Wohnungswirtschaftler auch den Internationalen Bund (IB) mit ins Boot geholt, der viel Erfahrung in der Flüchtlingsarbeit gesammelt hat. Der möchte Unruhe und Skepsis in der Nachbarschaft mit größtmöglicher Transparenz, mit Information und aufgeschlossenen Ansprechpartnern begegnen.

Bei der künftigen Bewohnerschaft will man eine überlegte Auswahl der neuen Mieter vornehmen: Von den Heimatsuchenden werden Integrationsbereitschaft und Grundkenntnisse der deutschen Sprache gefordert. Die künftigen Mieter deutscher Herkunft wiederum sollen an einer interkulturellen Nachbarschaft interessiert sein. Für soziale Durchmischung sollen auch Nettokaltmieten von anfangs durchschnittlichen 6,50

Euro pro Quadratmeter sorgen – und flexible Wohngrundrisse, die sich an verschiedene Lebensphasen anpassen lassen.

Entworfen wurde das Projekt von Architekten, die in Wien bereits vor 15 Jahren eine solche Siedlung entworfen haben. Die „Inter-Ethnische Nachbarschaft“ in der österreichischen Hauptstadt wurde ein Erfolgsmodell.

Rosemarie Mieder

Der verstärkten Zuwanderung stellen sich auch die Wohnungsbau-gesellschaften mit diversen Projekten (hier: Projekt Bunte 111)



Foto: Nils Richter

WOHNGELDBEANTRAGUNG

Schnelle Nummer in Reinickendorf, Geduldsspiel in Mitte

■ **Vollständige Antwort zur Schriftlichen Anfrage:** „Bearbeitungsstand von Wohngeldanträgen in den Bezirken 2015“ (Drucksache 17/18319) unter: pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/17/SchrAnfr/517-18319.pdf

Bis zu drei Monate „hängt“ ein Wohngeldantrag in der Warteschleife

Wer Wohngeld beantragen will, muss in einigen Bezirken nach wie vor viel Geduld mitbringen. Zwar hat sich die Situation in den letzten fünf Jahren verbessert, doch in Mitte muss man immer noch durchschnittlich 13,6 Wochen auf den dringend benötigten Zuschuss zur Miete warten. Das hat eine Schriftliche Anfrage im Berliner Abgeordnetenhaus ergeben.

Die Unterschiede zwischen den Bezirken sind groß. Während man in Reinickendorf im Jahr 2015 lediglich 4,8 Wochen brauchte, um einen Antrag zu bearbeiten, waren es in Steglitz-Zehlendorf 12,6 Wochen. Das Schlusslicht bildete Mitte. Zu den Ausreißern gehört auch Neukölln mit 11,8 Wochen. Der berlinweite Durchschnitt lag bei 7,8 Wochen – und damit ziemlich genau im Soll von acht Wochen. Auch bei der Zahl

der bis zum Stichtag 31. Dezember 2015 nichtbeschiedenen Wohngeldanträge lag Reinickendorf mit nur 260 Anträgen an der Spitze, während Mitte einen Berg von 896 nicht bearbeiteten Anträgen vor sich her schob – so viel wie kein anderer Bezirk.

Was macht Reinickendorf besser als Mitte? An den Antragszahlen kann es nicht liegen, wie auch der Sozial-

stadtrat Stephan von Dassel (Grüne) aus Mitte einräumt: Man habe keine schlüssige Erklärung für die „sehr unbefriedigende Situation“. Erwogen werden die Wiedereinführung einer offenen Sprechstunde, damit fehlende Unterlagen schneller nachgereicht werden können.

Die Bearbeitungsdauer bei Wohngeldanträgen „ist eine Frage der Prioritätensetzung und der Optimierung der Abläufe“, meint der SPD-Abgeordnete Ole Kreins, der die Schriftliche Anfrage im Abgeordnetenhaus eingebracht hat. Einige Bezirke hätten ihre Bearbeitungsprozesse verbessert und eine Vorsondierung eingeführt, um Nachfragen zur Antragstellung zügig zu klären. „Eigentlich dürfte es maximal vier Wochen dauern, bis man den Bescheid bekommt, schließlich ist man angewiesen auf das Geld“, so Kreins gegenüber dem MieterMagazin.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

Minister einig mit den Mietern

Alle zwei Jahre lädt der Deutsche Mieterbund (DMB) Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder aus den Mitglieds-Mietervereinen zur Bundesarbeitstagung ein. Rund 550 Teilnehmer waren auch dieses Jahr wieder gekommen und verfolgten in Fulda mit großem Interesse die Ausführungen von Justizminister Heiko Maas zu bereits vollzogenen und noch geplanten Änderungen im Mietrecht.

Bereits vor zwei Jahren hatte der Justizminister an gleicher Stelle die geplante Einführung der Mietpreisbremse vorgestellt. Nun ging es darum, Bilanz zu ziehen. Einige Tage vorher hatte die Presse landauf, landab über erste Ergebnisse einer vom Berliner Mieterverein (BMV) in Auftrag gegebenen Untersuchung berichtet, wonach die Mietpreisbremse nur eingeschränkt wirkt (hierzu auch unser Beitrag auf Seite 18 dieser Ausgabe: „BMV-Untersuchungen zur Mietpreisbremse: Gesetzliche Nachbesserungen von vielen Seiten gefordert“). Diese Erkenntnis war dem Minister daher nicht verborgen geblieben, und er versprach, Korrekturen zu prüfen.

Überhaupt schlug sich Maas in unerwartet deutlicher Weise auf die Seite der Mieter: „Die soziale Balance gerät ins Wanken“, fasste er die Situation zusammen und beförderte die öffentliche Diskussion, wie Rechte von Mietern besser geschützt werden können. Er bezog sich auf einen kürzlich veröffentlichten Referentenentwurf seines Hauses mit Vorschlägen zu weiteren Mietrechtsänderungen wie der Verbesserung qualifizierter Mietspiegel, der Heilungsmöglichkeit der ordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug sowie einer Reduktion der Modernisierungumlage. Modernisierungen seien nach Ansicht des Justizministers zwar erforderlich gegen den Verfall von Wohnraum und daher auch im Interesse der Mieter, doch sehe er auch das dabei auftretende Problem: „Modernisierung findet leider oft nicht mit, sondern

gegen die Mieter statt und dient als Anlass, ungeliebte Mieter loszuwerden – das kann nicht sein!“, so sein Credo.

Der Justizminister war sich mit den Anwesenden einig, dass die Reformbestrebungen zugunsten der Mieter und eines sozialeren Mietrechts vorgehen müssen. Ob er davon auch den Koalitionspartner CDU/CSU überzeugen kann, ist jedoch ungewiss. In der nachfolgenden Podiumsdiskussion mit den DMB-Präsidiumsmitgliedern Ellen Schulz, Reiner Wild und Lukas Siebenkotten ließ Maas durchblicken, dass es erhebliche Widerstände bei der CDU/CSU gegen die Mietrechtsänderungspläne gibt. Abschließend präsentierte Matthias Günther vom Pestel-Institut noch eine Studie über die Bevölkerungsentwicklung und den sich daraus



ergebenden Neubaubedarf und benannte die nach seiner Ansicht erforderlichen Anreize: eine Erhöhung der Abschreibung auf Wohngebäude sowie den Abbau bauordnungsrechtlicher Hemmnisse – Themen, die zukünftig Gegenstand der wohnungspolitischen Diskussion sein werden.
Wibke Werner

Justizminister Heiko Maas hat erkannt, dass es bei den Mieterrechten eine Schieflage gibt

BROSCHÜRENTIPP Umweltgerechter Stadtumbau



Umweltgerechtigkeit in der Sozialen Stadt – Gute Praxis an der Schnittstelle von Umwelt, Gesundheit und sozialer Lage. Berlin 2016.

Download und Bestellung:
www.bmub.bund.de/N53199

Mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt der Bund seit 1999 Kommunen bei der Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in benachteiligten Quartieren. In einer Broschüre stellt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit jetzt 13 gute Praxisbeispiele aus bundesweit über 100 Maßnahmen vor. Themenfelder sind Grünflächen, Gemeinschaftsgärten, Klima, Lärm, Verkehr, Umweltbildung und Netzwerke. Das Berliner Projekt „Schule im Wald“ leistet zum Beispiel Umweltbildung und sensibilisiert Kinder für Umweltgerechtigkeit. Begonnen hat das Patenförsterprojekt 2008 im Neuköllner Reuterkiez mit sechs Klassen, inzwischen sind 30 Klassen und acht Kitagruppen in drei Quartiersmanagementgebieten involviert. Einmal im Monat geht jede Gruppe in den Wald. Zweites Berliner Projekt ist KiezKlima im Weddingener Brunnenviertel mit den Schwerpunkten Schattenplätze im Quartier, nachbarschaftliche Hitzewarnung sowie bauliche Maßnahmen an Gebäuden und Begrünung. Aber auch Projekte in anderen Städten laden zum Nachmachen ein: 2011 wurde der Masterplan für die Gartenstadt Drewitz beschlossen. In Barsinghausen bei Hannover wurde trotz Produktionserweiterung die Belastung des benachbarten Wohngebiets verringert. In München mindern eine Lärmschutzwand und weitere Maßnahmen die Lärmbelastung. „Umweltgerechtigkeit“ ist möglich – die Broschüre könnte einen Schneeballeffekt initiieren.
rb

ALTGLASSAMMLUNG

Schuss in den Ofen

Um die Berliner Altglassammlung ist ein heftiger Streit entbrannt. Wenn es nach dem Willen des Dualen System Deutschland (DSD) geht, müssen die Berliner ihre Flaschen demnächst zu Iglu-Containern schleppen. Die Haus- und Hoftonnen sollen abgezogen werden. Dagegen regt sich nicht nur Protest bei den Bürgern, auch die Parlaments-Fraktionen lehnen die Umstellung in seltener Einmütigkeit ab. Vom Tisch ist die stadtweite Einführung des „Bringsystems“ dennoch nicht.

„Jahrelang haben wir uns darum bemüht, den Bürgern die Abfalltrennung nahezubringen“, ärgert sich Gisbert Schmidt von der Mietergemeinschaft Springbornstraße. In dem Wohngebiet in Johannisthal hat man bereits Erfahrungen mit den Iglus gemacht. Anfang 2014 wurde im Bezirk Treptow-Köpenick ebenso wie in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg das sogenannte Bring-system als Pilotprojekt eingeführt. Tausende von Glastonnen wurden aus den Wohnanlagen abgezogen und durch Großcontainer im öffentlichen Straßenland ersetzt. „Seitdem landet wieder mehr Glas in der Restmülltonne“, sagt Schmidt. Die Mieter seien gleichgültiger geworden. Im Hinblick auf die Trennungsbereitschaft sei das Pilotprojekt „ein Schuss in den Ofen“.

Ähnlich sieht es Henry Baumfelder von der Bezirksgruppe Treptow-Köpenick im Berliner Mieterverein: „300 bis 400 Meter bis zum nächsten Glascontainer zu laufen, ist für ältere und gehbehinderte Menschen zu viel.“ Auch er hat beobachtet, dass wieder mehr Leute ihre Flaschen in die Graue Tonne werfen. Die Folge: steigende Betriebskosten, weil zusätzliche Restmüllbehälter bestellt werden müssen. Eine Auswertung des Modellversuchs belegt die negativen Auswirkungen. Um 19 Prozent ist die gesammelte Menge an Altglas zurückgegangen. Auch die Qualität hat

sich nicht verbessert. Beides waren Hauptargumente gegen das – übrigens nur in Berlin praktizierte – Holsystem.

In keiner Stadt Deutschlands werde ein höherer Aufwand bei der Glassammlung betrieben, dennoch seien Qualität und Quantität weit unterdurchschnittlich, so Bernd Schneider, Berliner Vertreter des DSD bei einer Anhörung im Umweltausschuss des Abgeordnetenhauses. Die in der Untersuchung genannten Zahlen zweifelte Schneider an. Klar ist: Die Abholung der Hoftonnen ist wesentlich kostenintensiver für das Unternehmen.

Das Qualitätsargument sei nur vorgeschoben, meint Daniel Affelt vom Berliner Landesverband des Bundes für Umwelt- und Naturschutz (BUND). Das Pilotprojekt hat nach Einschätzung des Umweltverbandes viel Unheil angerichtet: „Mülltrennung ist ein sehr sensibler Bereich – die Bürger müssen bei jeder Änderung einbezogen und informiert werden, sonst fühlen sie sich vor den Kopf



Foto: Nils Richter

Werden die Wege zur Altglasentsorgung bald länger?

gestoßen.“ Um Druck für die Beibehaltung der haushaltsnahen Altglassammlung zu machen, will der BUND demnächst eine Kampagne starten. Zwar hat sich der Senat klar für die Hoftonnen positioniert. Doch dem einstimmigen Beschluss des Abgeordnetenhauses, die abgezogenen Hoftonnen in den drei Modell-Bezirken wieder zurückzustellen, ist das DSD bislang nicht nachgekommen. Das Problem: Die Altglassammlung wurde 1991 in Berlin privatisiert. Der Senat kann den Betreibern des Dualen Systems daher die Art und Weise der Altglassammlung nicht vorschreiben. Allerdings wird mittlerweile sogar der Entzug der Genehmigung für das DSD geprüft. Birgit Leiß

■ Protokoll der Anhörung im Abgeordnetenhaus: www.parlament-berlin.de/ados/17/StadtUm/protokoll/su17-073-wp.pdf



Illustration: Julia Gandras

Glückliche Mieter

Deutschlands zufriedenste Mieter leben in Mecklenburg-Vorpommern. Sie bewerten ihre Wohnsituation mit der Durchschnittsnote 1,9. Am wenigsten glücklich in ihren eigenen vier Wänden sind die Mieter in Berlin und Bremen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der TAG Immobilien AG, in der 2000 Mieter befragt wurden. An zweiter Stelle dieser kuriosen „Glücks-Skala“ liegt das Saarland mit der Durchschnittsnote 2,0, gefolgt von Sachsen-Anhalt (2,05), Schleswig-Holstein (2,12), Hamburg (2,13), Sachsen (2,15), Brandenburg und Thüringen (2,17), Rheinland-Pfalz (2,20), Hessen (2,27), Baden-Württemberg (2,28) und Nordrhein-Westfalen (2,29). Auf den letzten Plätzen liegen Bayern (2,33), Niedersachsen (2,37), Berlin (2,42) und Bremen (2,50). dmb

FÜNF NEUE MILIEUSCHUTZGEBIETE IN MITTE

Verdrängungsschutz mit Unklarheiten

Der Bezirk Mitte hat fünf neue Milieuschutzgebiete. In den drei Weddinger und zwei Moabiter Gebieten wohnen etwa 97 000 Menschen. Gleichzeitig wurde der Milieuschutz in der Oranienburger Vorstadt aufgehoben.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt sind die sozialen Erhaltungsverordnungen – so der offizielle Name des Milieuschutzes – seit dem 25. Mai 2016 rechtskräftig. Die Weddinger Gebiete Leopoldplatz, Seestraße und Sparrplatz haben zusammen 52 000 Einwohner, die Gebiete Waldstraße und Birkenstraße in Moabit etwa 45 000.

Der Milieuschutz hat das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Das Bezirksamt kann Luxusmodernisierungen, Grund-

rissänderungen und Abrisse untersagen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern.

Welche Modernisierungen künftig zugelassen werden und welche nicht, ist in Mitte ziemlich unklar. Genehmigungskriterien sollen für das Bauamt lediglich „ermessensleitend“ sei, so Baustadtrat Carsten Spallek. Als „Hilfsindikatoren“ will er auch Gebietsmieten nutzen, die er nun „Verordnungsmieten“ nennt: „Um sicherzustellen, dass etwaige Mietersteigerungen nach Modernisierung moderat ausfallen, wird sich das Bezirksamt Mitte bei der Prüfung der Anträge an den Verordnungsmieten orientieren“, erklärt Spallek. Es gibt aber unter den Bezirksverordneten und beim Berliner Mieterverein Zweifel, ob diese Vorgehensweise rechts-

Foto: Weddingwegweiser



sicher ist, denn das Bundesverwaltungsgericht hat schon 2004 Mietobergrenzen im Milieuschutz untersagt.

Kein Vorbild darf die Oranienburger Vorstadt im Ortsteil Mitte sein. Der dort seit 2003 geltende Milieuschutz wurde jetzt aufgehoben, weil im Gebiet nur noch sehr wenig verdrängungsgefährdete Bewohner leben. Das Ziel, die Bevölkerungsstruktur zu bewahren, ist also klar verfehlt worden. Die Aufhebung ist das Eingeständnis des Scheiterns.

Jens Sethmann

Das Quartier um den Sparrplatz ist eines von fünf neuen Milieuschutzgebieten in Mitte

SANIERUNGSABSCHLUSS IM MÄRKISCHEN VIERTEL

In acht Jahren zum Mount Everest

Mit einem großen Nachbarschaftsfest hat sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gesobau bei der Mieterschaft im Märkischen Viertel für ihre Geduld bedankt. Acht Jahre Bauarbeiten, verbunden mit enormen Strapazen für die Mieter, sind endlich vorbei. Manches hätte besser laufen können, doch unterm Strich ist der Umbau von der „Dreckschleuder“ zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung gelungen.

Abschlussfest nach acht Jahren Bauzeit im Märkischen Viertel



Foto: Nils Richter

Die Sanierung der Großsiedlung aus den 1960er Jahren war ein Riesenkraftakt. In knapp 15 000 Wohnungen wurden 14 000 neue Badewannen und Duschen, 16 600 Toiletten und Waschbecken sowie fast 55 000 Fenster eingebaut. Allein die verbauten Badinstallationen sind aufeinander gestapelt doppelt so hoch wie der Mount Everest, wie die Gesobau ausgerechnet hat. Mit einer jährlichen Einsparung von rund 39 000 Tonnen CO₂ – vor allem dank neuer Heizungstechnik und Wärmedämmung – hat die energetische Sanierung Modellcharakter für andere Großsiedlungen. Insgesamt wurden mehr als eine halbe Milliarde Euro investiert. Trotzdem hat sich die Warmmiete für eine 70 Quadratmeter große Wohnung nur geringfügig erhöht, von 563 auf 579 Euro.

„Die annähernd warmmietenneutrale Modernisierung ist in diesem Fall kein großes Kunststück und liegt an den extrem hohen Heizkosten vor

der Modernisierung und der öffentlichen Förderung“, meint Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV).

Nicht alle Mieter sind glücklich mit ihrer modernisierten Wohnung. Beim BMV hatte man sehr viele Beschwerden, darunter den Fall eines älteren Ehepaares, dessen ehemals barrierefreie Wohnung nun mit Schwellen versehen ist. Diesen konkreten Fall könne man nicht nachvollziehen, sagt dazu die Sprecherin der Gesobau, Birte Jessen. Mieterwünsche seien berücksichtigt worden, und wo die Barrierefreiheit aus technischen Gründen nicht möglich war, seien Ummöglichkeiten erörtert worden.

Das Märkische Viertel weist übrigens beim sozialen Status einen Negativtrend auf. Beim Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 ist es eines der neu hinzugekommenen Problemgebiete. Positiv betrachtet heißt das: Die Sanierung hat nicht zu einer Gentrifizierung geführt. Birgit Leiß

VERWALTUNGSGERICHT ZU FERIENWOHNUNGEN

Zweckentfremdungsverbot rechtmäßig

Das Verwaltungsgericht Berlin hat das Zweckentfremdungsverbot bestätigt und die Klagen von vier Ferienwohnungsvermietern abgewiesen. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert die Wohnungsämter zum konsequenten Handeln auf.

Geklagt hatten vier gewerbliche Vermieter von Ferienwohnungen, die meinten, das Zweckentfremdungsverbot verstoße gegen die Berufsfreiheit, die Eigentumsgarantie und den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz. Das Gericht stellte hingegen fest, dass das Verbotsgesetz rechtmäßig ist. Die Berufsfreiheit sei nicht verletzt, denn man könne weiterhin Ferienwohnungen vermieten – nur nicht in geschütztem Wohnraum. Auch die Eigentumsgarantie sei gewahrt, denn daraus folge kein Anspruch, den Wohnraum mit der größtmöglichen Gewinnerwartung nutzen

zu dürfen. Eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen zweckfremden Nutzungen wie Büros oder Praxen liege ebenfalls nicht vor: Die unterschiedlichen Übergangsregelungen seien sachgerecht, weil die Vermietung von Ferienwohnungen kurzfristig erfolge und sich an wechselnde Feriengäste richte, während die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche und berufliche Zwecke auf längerfristige Geschäftsbeziehungen angelegt sei.

Auch wenn die Berufung zugelassen wurde und das Urteil daher noch nicht rechtskräftig ist, sollte der sehr eindeutige Richterspruch auch die bisher zögerlichen Bezirksämter davon überzeugen, jetzt die illegale Vermietung von Ferienwohnungen zu verfolgen. „Jetzt gilt es, das Zweckentfremdungsverbot auch konsequent umzusetzen“, fordert BMV-Geschäftsführer Wild.



Foto: Nils Richter

Der Bezirk Pankow hatte beispielsweise Maßnahmen gegen uneinsichtige Ferienwohnungsanbieter vorerst auf Eis gelegt, bis die ersten Gerichtsverfahren Klarheit bringen. „Es war unsere Hoffnung, dass nach einem eindeutigen Urteil viele Widersprüche zurückgenommen werden“, erklärt Ordnungsstadtrat Torsen Kühne (CDU). Eine Woche nach dem Urteil war davon noch nichts zu erkennen. „Wir sehen aber jetzt keine Notwendigkeit mehr, die Verfahren ruhig zu stellen“, so Kühne. Seine Verwaltung hat nach wie vor nur drei Mitarbeiter, um die rund 1000 offenen Fälle abzuarbeiten.

Jens Sethmann

Ferienwohnungen müssen nicht gleichbehandelt werden wie Büros und Arztpraxen

■ Verwaltungsgericht Berlin vom 8. Juni 2016 – VG 6 K 103.16 und andere

MIETENBÜNDNIS

Erfolgsgeschichte im Miniaturformat



Foto: Nils Richter

„Wir dämpfen die Mietpreise“: Gesobau-Vorstand Jörg Franzen

■ Jahresbericht 2015 zum Mietenbündnis unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaude/mietenbuenndnis/

Das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ ist ein „Erfolgsmodell“ – so das Fazit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über das Jahr 2015. Die Ziele der Vereinbarung zwischen den städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften und Senat sind allerdings nicht sehr hoch gesteckt. Der Erfolg war daher ohne übermäßige Kraftanstrengung zu erreichen.

Die sechs Gesellschaften mit ihren 292 000 Wohnungen haben aufgrund des Bündnisses insgesamt auf Mieteinnahmen in Höhe von 10,3 Millionen Euro verzichtet. Darunter fallen vor allem gekappte und zeitlich gestreckte Mieterhöhungsmöglichkeiten. In 742 Härtefällen wurden Mieterhöhungen auch erlassen. 10,3 Millionen Euro klingt nach viel Geld. Angesichts der geschätzten Netto-Mieteinnahmen von 1,2 Mil-

liarden Euro im Jahr hält aber der Berliner Mieterverein (BMV) den sozialen Ausgleich für deutlich zu gering.

„Aus unserer Sicht ist das Mietenbündnis ein Erfolg für die gezielte Versorgung einkommensschwächerer Mieter“, erklärt dagegen Gesobau-Vorstand Jörg Franzen stellvertretend für die Wohnungsbaugesellschaften. „Wir wirken mietpreisdämpfend.“ Die Bestandsmieten liegen um 19 Cent pro Quadratmeter unter dem Mietspiegel, bei Neuvermietungen liegen die Mieten der Städtischen um 2,53 Euro unter dem Marktniveau. „Natürlich halten wir die Mietpreisbremse zu 100 Prozent ein“, so Franzen.

Kein großer Erfolg ist das Angebot zum Wohnungsaustausch: Nur 181 mal sind Mieter durch einen Tausch zu einer passenden Wohnung gekommen. „Wir haben sehr intensiv darü-

ber informiert“, versichert Jörg Franzen. „Aber ältere Menschen bleiben gerne dort, wo sie schon lange wohnen. Wir wollen auch keinen Druck ausüben.“

Das 2012 geschlossene Mietenbündnis läuft Ende 2016 aus. Es wird in diesem Jahr aber schon vom Wohnraumversorgungsgesetz überlagert, das zum Teil höhere Anforderungen an die landeseigenen Gesellschaften stellt. „Wir müssen die Verantwortung für die Haushalte in Berlin, die am Markt benachteiligt und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, noch erhöhen“, fordert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. So müssten bei den Neubauten der Landeseigenen nicht nur 30 Prozent, sondern zwei Drittel als Sozialwohnungen entstehen. Auch die Mieterhöhungen nach energetischer Modernisierung seien zu hoch.

Jens Sethmann

Alles andere als vorbildlich

Eine Modernisierungsankündigung, die eine bereits durchgeführte Maßnahme ankündigt, dürfte Seltenheitswert haben. Im Falle der Bornholmer Straße 50, Ecke Jülicher Straße 30 ist dies nicht die einzige Merkwürdigkeit. Vermieterin ist ausgerechnet eine gemeinnützige Stiftung mit bislang tadellosem Ruf.

Seit zwei Jahren gibt es Streit um die Modernisierung des Eckhauses im Wedding. Fünf Mietparteien wurden auf Duldung verklagt. Das MieterMagazin hat bereits über den Fall berichtet (Ausgabe 5/2015: „Vorreiterrolle verfehlt“). Eher zufällig stellte sich heraus, dass die Heizungsanlage, ein Blockheizkraftwerk (BHKW), bereits Ende 2014 eingebaut und in Betrieb genommen wurde – offenbar, um von den zu diesem Zeitpunkt noch geltenden Förderkonditionen profitieren zu können. Dabei waren die im Juni 2014 verschickten Modernisierungsankündigungen vom Gericht aus formalen Gründen für unwirksam erklärt worden (Landgericht Berlin vom 9. September 2015 – 67 S 166/15). Daraufhin wurde im Juli 2015 eine neue Modernisierungsankündigung nachgeschoben. Dennoch behauptet Ulrich Kriese von der Schweizer Stiftung Edith Maryon in einer Stellungnahme: „Die erste Modernisierungsankündigung war und ist wirksam. Das BHKW ist erst nach Ablauf der Frist eingebaut worden – vollkommen rechtmäßig.“ Auf Nachfragen reagiert man unwirsch.

Rechtsanwalt Gert Menzner, der vier Mieter vertritt, hat so etwas noch nie erlebt: „Da wird auf eine schon ausgeführte Modernisierung geklagt – und das von einer Stiftung, die damit wirbt, sozial engagiert zu sein.“ Er hat jetzt Strafanzeige wegen Prozessbetrug gestellt. Diejenigen Mieter, die sich arrangiert haben, seien arglistig getäuscht worden.

Völlig rätselhaft ist auch das Hin und Her um die künftige Miethöhe. Gegenüber dem MieterMagazin hatte

Kriese seinerzeit den Altmietern eine Nettomiete von 6,50 Euro zugesichert. Für Härtefälle wolle man auf 4,50 Euro heruntergehen. „Selbstverständlich“ halte man sich an diese Zusage, so Kriese gut ein Jahr später. Doch weder die Mieter noch der Anwalt haben dieses Angebot je bekommen. Vor Gericht wird um ganz andere Mieten gestritten. Demnach sollen die gesetzlich zulässigen 11 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt werden. Doch warum lässt man sich nicht – wie es viele nicht-renditeorientierte Genossenschaften tun – auf eine niedrigere Umlage ein? Immerhin hat die Stiftung das Haus von der verstorbenen Ex-Hauseigentümerin geschenkt bekommen. Zudem verzögert sich die Modernisierung durch den Rechtsweg. „Die gesetzlichen Möglichkeiten werden bis zum Letzten ausgedehnt – das ist alles andere als vorbildlich“, meint Menzner.



Foto: Nils Richter

Die Mieter in der Bornholmer Straße 50 begehren auf

Die Stiftung sieht sich als Zielscheibe der Kampagne eines einzelnen Mieters. Dieser wurde nun aufgefordert, eine Unterlassungserklärung für eine von ihm betriebene Website abzugeben. Im Gegenzug darf der Mieter, der ohnehin ausziehen will, als Nachmieterin eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern bestimmen. „Ich bin gesprächsbereit, aber ein solches Druckmittel einzusetzen, halte ich für dreist“, so der Mieter. Birgit Leiß

BUCHTIPP Wohnen mit Kunst



Berzborn, Ursula Maria; Weismann, Steffi (Hrsg.): *KuLe – Kunst & Leben. Ein Haus in Berlin-Mitte seit 1990. Berlin 2016. 39 Euro*

Im Sommer 1990 besetzte eine Gruppe von jungen Künstlern, die sich von interdisziplinären Theaterprojekten an der Hochschule der Künste her kannten, den leerstehenden fünfstöckigen Altbau Auguststraße 10 in Berlin-Mitte. Sie hatten weder Erfahrungen noch Geld noch Kontakte, aber eine Vision: Aus der Hausbesetzung sollte ein funktionierendes Wohn- und Kunstprojekt werden. Von 1994 bis 1998 renovierten sie das Haus in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und mit Hilfe des Förderprogramms „Bauliche Selbsthilfe“. Heute bietet das Langzeitexperiment KuLe („Kunst & Leben“) Wohnraum für 16 Menschen – mit einer Gemeinschaftsküche, einer Lounge, einem multifunktionalen Theaterraum und einer Fassadengalerie. Der internationale Kulturaustausch ist für alle Bewohner wichtiger Bestandteil des Alltagslebens. Nach 25 Jahren leben sie in einem völlig veränderten Umfeld: Berlin-Mitte ist heute verwaltet, gentrifiziert, touristifiziert, teuer und überlaufen. „Aus dem KuLe-Haus als konkreter Utopie ist eher ein Schutzraum geworden für das, was unter diesen Umständen gerade noch möglich ist. Man könnte das Widerstand nennen“, schreiben die Herausgeberinnen in der Einleitung zu dem auch grafisch sehr gelungenen Buch. Anhand zahlreicher Texte, Interviews und Fotos wird ein Stück Stadtentwicklung von unten, aber auch ein Stück Zeit- und Kunstgeschichte spannend dokumentiert und erlebbar.

rb



Fotos: Nils Richter (7), pa (1)



Wohnungsnahe
Erholungsflächen:
Berlins grüner Balkon



Die große Freiheit

Die Berliner und ihr Balkon

„Diese grünumrankten, blumengeschmückten Ausbauten geben unserem einförmigen Straßenbilde einen liebenswürdigen Zug, und wenn einem Berliner die Wahl gelassen wird zwischen einer Wohnung mit und ohne Balkon, zieht er unbedingt die erste vor, mag sie auch sonst recht viele Mängel aufweisen. Der Balkon ersetzt ihm vieles. Er dient abwechselnd als Kinderzimmer, Speisekammer, Gartenrestaurant, Studierstube und Sommerfrische. Er begreift oft alles in sich, was der Großstädter vom Umgang mit der Natur in sein tägliches Leben einbeziehen kann.“ Im Jahre 1904, als dieser Zeitungsartikel erschien, galt Berlin als Balkonhauptstadt Europas. Die besondere Liebe der Hauptstädter zu dem Fassadenvorsprung hat bis heute nicht nachgelassen. Der Balkon ist einfach Kult – wohl dem, der einen hat.

Der Freisitz ist auch im 21. Jahrhundert heiß begehrt, quer durch alle Altersgruppen und Lebensstile. Was kann man mit diesen paar Quadratmetern nicht alles machen? Kräuter anbauen, ein Planschbecken für die Kinder aufstellen, Parties feiern, rauchen – oder einfach nur Wäsche trocknen. Natürlich gibt es auch Zeitgenossen, die hier lediglich ihr Fahrrad parken oder Gerümpel deponieren. Doch für viele Berliner ist der Austritt ins Freie von unschätzbarem Wert, ein grünes Wohnzimmer, in dem man vom Großstadtstress abschalten kann.

„Mein Wunsch war immer, eine Wohnung mit Balkon zu haben, wenn ich mal alt bin“, erzählt Hanna Jakschik und blickt stolz auf die bunte Blütenpracht nebst solarbetriebenen Was-



serspiel und Lichterketten. Seit sie vor 16 Jahren in die Neuköllner High-Deck-Siedlung gezogen ist, nennt sie einen großen Balkon ihr Eigen, fast schon eine Terrasse. Liebevoll arrangiert die 82-Jährige Jahr für Jahr duftende Fresien, rankende Rosen und Stiefmütterchen in verschiedenen Farben. Neben dem Tisch steht ein Trompetenbäumchen, und Platz für ein paar Töpfe mit Kräutern und Mini-Tomaten gibt es auch noch. Doch Hanna Jakschiks ganze Liebe gehört den Blumen. „Ich freue mich jeden Tag an ihnen und liebe ungewöhnliche Farben und Sorten.“ Klar, das macht auch viel Arbeit. Gießen, alles sauber halten, die vertrockneten Blätter und Blüten abschneiden –

„von Nichts kommt Nichts“, weiß die Hobbygärtnerin, die von den Nachbarkindern „Blumen-Omi“ getauft wurde. Wenn sie mal verreist, muss die Tochter einspringen. Doch die Mühe lohnt sich. Im Sommer ist der Balkon ein zusätzliches Zimmer. Hier sitzt sie oft mit Familie oder Freunden beim Kaffeetrinken, liest in der Morgensonne ein Buch und beobachtet die Vögel. Schon mehrmals

Spaß auch ohne Tisch und Stuhl

hat sie beim Balkonwettbewerb in der Siedlung Preise gewonnen. Eine Wohnung ohne Balkon – „Nee, das könnte ich mir nicht mehr vorstellen.“

Zur Fraktion der Blumenliebhaber gehört auch Manfred Kasper aus der Kreuzberger Düttmann-Siedlung. Auf seinem Südbalkon gedeihen solche Klassiker wie Petunien und Geranien, aber auch Hibiskus und Weihnachtsstern. Sein ganzer Stolz ist ein selbst gezogener Oleander, den er aus Spanien mitgebracht hat. Manfred Kasper kann aus wenig viel machen. Ab und zu ein Einkauf im Blumenmarkt muss zwar sein, aber ansonsten weiß er sich zu helfen. In jedem Frühjahr holt er die in Mülltüten vorgezogenen Pflanzen vom Vorjahr aus dem Keller, und die Rankstäbe, mit denen er die Pflanzen stützt, gehörten mal zu Feuerwerkskörpern. Alljährlich nach der Silvesternacht sammelt er sie im Hof ein. Aufhalten will sich Manfred Kasper aber nicht auf seinem Balkon. „Wäre es ruhiger, würde ich mir schon Tisch und Stühle hinstellen“, sagt der Mieter, der hier seit 28 Jah-

ren wohnt. Dabei wirkt die Siedlung im Blockinnenbereich fast dörflich. Vom Verkehrslärm der Urbanstraße hört man nichts. Dafür nerve das Bolzen und Fußballspielen der Kinder im Hof, findet Kasper: „Ich bin sehr glücklich mit meinem Balkon,



Foto: pa



Foto: Nils Richter

Sonnenschirm, Deutschlandfahne, Cannabis – was geht und was nicht

Bei der Nutzung und Gestaltung des Balkons sind einige Einschränkungen zu beachten. Weil der Balkon zur Fassade gehört, hat der Vermieter bei Veränderungen, die das optische Erscheinungsbild betreffen, ein Wörtchen mitzureden. Zwar darf man ohne Erlaubnis Sonnenschirme oder Wäscheständer aufstellen. Auch bei der Art der Bepflanzung hat man freie Hand – zumindest solange es sich nicht um Cannabis handelt. Doch schon beim Anbringen von Flaggen oder Katzensnetzen wird es kritisch. Die Rechtsprechung ist hier widersprüchlich, zudem kommt es darauf an, was im Mietvertrag und in der Hausordnung steht.

Welche Nutzungen erlaubt sind und welche Einschränkungen unterliegen, stellt ausführlich das MieterMagazin-Spezial in dieser Ausgabe dar (Seite 26: „Die Gebrauchsrechte und -pflichten im Mietverhältnis: Vom Dürfen und Müssen“). Das Thema „Grillen“ behandelt unser Beitrag „Grillen in der Stadt: Eine delikate Angelegenheit“ auf Seite 24. Ein häufiger Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter: Transparente und Protestplakate. Während Deutschlandfahnen von fast allen Vermietern toleriert werden, sollte man Beschimpfungen wie ►►

Die Botschaften wechseln: Berlins politischer Balkon



Foto: pa

►► „Spekulantenschwein“ unterlassen – hier droht unter Umständen die Kündigung. Die Formulierung „Wir lassen uns nicht luxussanieren“ im Falle der berühmt-berüchtigten Calvinstraße sahen die Richter dagegen durch die Meinungsfreiheit gedeckt (LG Berlin vom 12. Juni 2014 – 67 S 125/14). Lange Zeit galt, dass Mieter regelmäßig das Abflusssieb reinigen müssen, um Verstopfungen vorzubeugen. Doch nach einem neuen Urteil des Landgerichts muss der Abfluss so konstruiert sein, dass er wartungsfrei funktioniert. Der Mieter ist auch nicht verpflichtet, den Balkonabfluss aufzutauen und von Schnee zu befreien (LG Berlin vom 8. März 2016 – 63 S 213/15).

Gegen den nachträglichen Anbau eines Balkons kann man sich meist nicht wehren. Das gilt als Modernisierung und ist grundsätzlich zu dulden. Im Einzelfall, etwa wenn er an einer lauten Straße gebaut werden soll, kann man als Mieter aber Einwände vorbringen. Vor Gericht wird dann abgewogen, ob eine Wohnwertverbesserung vorliegt oder nicht. Meist wird jedoch argumentiert: „Ein lauter Balkon ist besser als gar keiner.“

bl

aber einfach mal gemütlich draußen sitzen – dafür ist es mir zu laut.“ Sein Nachbar von gegenüber sieht das anders. Mit Freunden draußen sitzen, grillen oder mit der Tochter spielen – das ist für den Familienvater ein Stück Lebensqualität. Vor allem im Sommer wird das ausgiebig genutzt.

Fraglicher Gebrauchswert:
Anbau-, Neubau-, Umbaubalkone

In der Düttmann-Siedlung, eine Anlage des Sozialen Wohnungsbaus aus den 1980er Jahren, verfügen alle

Wohnungen über einen Balkon oder einen Mietergarten. Doch offensichtlich werden nicht alle genutzt. Auf einigen steht Sperrmüll, andere sind komplett verwaist. Um die Mieter anzuspornen, veranstalten das Quartiersmanagement und der Nachbarschaftstreff alljährlich einen Balkonwettbewerb unter dem Motto „Wir bringen Nachbarschaft zum Blühen.“ Dabei werden auch kostenlos Samentüten verteilt. Die Hausverwaltung lege großen Wert darauf, dass die Grünflächen gepflegt sind und sich die Balkone schön präsentieren, berichtet die Gärtnerin der Siedlung, Bettina Heimweg. Und wie ist das Phänomen der Balkonverächter zu erklären? Die Gärtnerin glaubt, dass kulturelle Besonderheiten der Grund sind: „Im Orient sind Balkone wegen der Hitze nicht so verbreitet, zudem setzt man sich vielleicht nicht so gerne den Blicken der Nachbarn aus.“ Aber natürlich könne man das nicht verallgemeinern, betont Heimweg und verweist auf den üppigen Blumenbalkon einer Mieterin türkischer Herkunft. Die meisten Balkonnutzer wünschen sich einen nicht einsehbaren Balkon. Wer will sich beim Frühstück im Pyjama oder beim Sonnenbaden im Bikini schon gern auf den Präsentierteller begeben? Doch der städtische Balkon ist nun mal ein Zwischenbereich, halb privat und halb öffentlich. Er gehört zur Wohnung,

ist aber auch ein draußen gelegener Freiraum. Er ist Fenster zur Außenwelt und Rückzugsort in einem. Man kann von ihm aus das Treiben auf der Straße oder im Hof beobachten und gleichzeitig ungestört bleiben, sozusagen Ausblicke ohne allzu intime Einblicke – jedenfalls im Idealfall. Je nachdem wie die Balkone gebaut sind, ob sie an der Straße liegen oder nur eine Armlänge vom Nachbarkonkurrenz entfernt sind, bieten sie mehr oder weniger Privatsphäre.

Heimischer Demonstrationsort

Gerade weil er nach außen wirkt, eignet sich der Freisitz zudem bestens als Bühne. Wer kennt sie nicht, all die Bekenntnisse und Botschaften, die viele Balkonbesitzer der Öffentlichkeit kundtun. Spruchbänder mit „Spreeufer für alle“, Anti-Atom-Plakate oder Protest gegen die Autobahn – die Hausfassade ist eine beliebte Plattform für politische Meinungsäußerungen. Natürlich gibt es auch kaum einen besseren Ort für den sichtbaren Protest gegen Mieterverdrängung, Spekulation und Vermieterwillkür. „Philosophiebalkon“ nennt Stefanie Heinrich diesen Typus. Die Studentin der Europäischen Ethnologie hat ausgiebige Feldforschung in Sachen Berliner Balkonkultur unternommen. Beim Philosophiebalkon gehe es um die



Fotos: Nils Richter



Bekanntgabe von Lebensansichten. Neben eindeutig politischen Botschaften können das auch eher sinnfreie Sprüche wie „Fickt euch einfach alle!“ sein.

Ein weiterer Typus, der in den vergangenen Wochen wieder überall zu beobachten war: der Flaggenbalkon. Ob Schwarz-Rot-Gold oder die Fahne vom Lieblingsfußballverein – der Fahnenfan will nach außen zeigen, für welche Mannschaft sein Herz schlägt. Andere verwenden viel Mühe und Zeit auf die individuelle Gestaltung. Weihnachtsmänner und Osterschmuck, Klangspiele und Windrädchen, Gartenzwerge und Plastikfiguren – die Deko hängt ganz von Geschmack und Jahreszeit ab. Der Typus Schmuckbalkon, wie ihn die Ethnologin nennt, soll vor allem Passanten und Nachbarn beeindrucken. Je auffälliger, desto besser. Ebenfalls beliebt: der Haustierbalkon. Die Katze freut sich über ein gesichertes Freiluftgehege, mag es noch so klein sein. Einige hängen auch Vogelkäfige an die frische Luft oder haben für Meerschweinchen oder Zwergkaninchen ein Plätzchen im Freien eingerichtet.

Der politische Balkon, wie man den Philosophiebalkon auch bezeichnen könnte, hat übrigens eine lange Tradition. Die ersten Berliner Balkone um 1700 waren zwar in erster Linie schmückendes Beiwerk an der Fassade von Schlössern. Doch sie wurden von den Herrschenden auch gern als Plattform für öffentliche Auftritte und Huldigungen genutzt. Hier wurden Revolutionen ausgerufen, Kriegsreden gehalten und Kö-

**Antennenhalter,
Abstellplatz,
Katzenhabitat:
der pragmatische Balkon**



nigskinder präsentiert – letzteres wird heute noch gerne praktiziert. Im privaten Wohnbereich setzten sich Balkone und Loggien erst im 19. Jahrhundert durch, zunächst in den vornehmen Villen des Adels. Allerdings wäre damals niemand auf die Idee gekommen, sich mit Kaffee und Kuchen auf dem Balkon niederzulassen. Auch Blumenkästen waren

Vom Zier- zum Nutzbalkon

unbekannt. Balkone waren in erster Linie Zierde des Hauses. Sie wurden allenfalls genutzt, um das städtische Leben verstohlen zu beobachten oder – wie bei den Sommerwohnungen am Tiergarten – die schöne Aussicht zu bewundern. Das änderte sich erst nach der Reichsgründung 1871, als immer mehr großbürgerliche Wohnhäuser mit Balkonen am Vorderhaus ausgestattet wurden. „Die Mietwohnung mit Balkon entschädigte für einen Traum, der in der Stadt nicht mehr zu verwirklichen war“, schreiben Susann Hel-

lemann und Lothar Binger in ihrem Buch „Von Balkon zu Balkon“ (unser Buchtipp rechts). Die sich ab 1890 herausbildende Balkonkultur hatte ihre Wurzeln in der Natursehnsucht der aus den ländlichen Gegenden zugewanderten Neuberliner. Der Balkon wurde zum Garten-Ersatz, wo man Erdbeeren und Bohnen anbaute – und manchmal sogar Hühner und Karnickel hielt.

Manch Wohnungssuchender machte sich lustig über die „neuzeitliche Luxuseinrichtung“. So auch ein Schriftsteller um 1872: „Der Balkon ist der Stolz der Berliner Hausbesitzer. Vor einem Fenster, das zugleich als Thüre dient, hängt ein eiserner Korb, für einen spindeldürren Schneiderlehrling gerade groß genug, ein wahrer Staub- und Windfang. Aber es ist doch ein Balkon. Man bezahlt ihn mit 50 Thalern jährlichem Mietszuschlag und betritt ihn nur bei Besichtigung der Wohnung, oder wenn Fremde kommen, sonst aber nie wieder.“



*Zum Weiterlesen:
Susann Hellemann,
Lothar Binger: Von
Balkon zu Balkon.
Berliner Balkon-
geschichte(n),
Nischen-Verlag,
Berlin 1988 (nur
noch antiquarisch
erhältlich)*

■ *Feldforschungstagebuch von Stefanie Heinrich: www.berlinerbalkonkultur.wordpress.com*

Doch die Berliner, die erst ab den 1890er Jahren zunehmend in den Genuss einer Wohnung mit Balkon kamen, waren angetan von dem verspotteten „Staub- und Windfang“. Als grünes Wohnzimmer erfreute er sich schon bald einer vielfältigen Nutzung. Inmitten der Betonwüste konnte man hier Licht und Luft tanken, Wäsche trocknen, Damenkränzchen abhalten oder Obstbäumchen pflanzen. Zwar gab es mitunter Kritik an den „kunterbunten Flickereien der bepflanzten Loggien“. Einige Hausbesitzer schrieben sogar per Klausel im Mietvertrag die Art der Bepflanzung vor. Doch die Stadtoberen erkannten zunehmend, dass die Blumenpracht zur Verschönerung des Stadtbildes beitrug. Sogar Balkonwettbewerbe wurden damals schon ausgerichtet. Die Balkonbegeisterung der Berliner war ohnehin nicht mehr zu bremsen. Um die Jahrhundertwende war Berlin die Balkonhauptstadt Europas – während es beispielsweise in Paris noch

so gut wie keinen Blumenschmuck an den Häusern gab. Zurück ins 21. Jahrhundert. Der Austritt ins Freie ist beliebt wie eh und je und wird vielfältig genutzt – allerdings nur, wenn es sich nicht um einen Alibi-Balkon handelt, der lediglich die Miete in die Höhe treibt.

Kein Neubau ohne Hochsitz

Nach einer Studie des Internetportals Immowelt.de verfügen 57 Prozent der Deutschen über einen Balkon. 85 Prozent von ihnen nutzen ihn auch regelmäßig. Der Rest gab an, der Balkon sei zu klein, zu schattig oder die Aussicht, beispielsweise auf eine vielbefahrene Straße, sei wenig verlockend.

Bei den Investoren und Hausbesitzern spielt die Aufenthaltsqualität des Balkons keine Rolle. Kein Neubau ohne den Freisitz, ganz egal wie unsinnig er ist. Beispiele dafür kann man an der Mühlenstraße in Fried-

richshain sehen, wo Balkone teilweise direkt auf die vierspurige Fahrbahn ragen. Wer soll sich hier aufhalten oder auch nur Wäsche trocknen? Aber eine Wohnung ohne Balkon gilt eben mittlerweile als unvermietbar, vor allem im hochpreisigen Segment. Auch im Bestand werden immer mehr Wohnungen nachträglich mit Balkonen ausgerüstet. Das freut viele Mieter, auch wenn die Wohnung dadurch teurer wird.

Für Steffi G., die vor einem halben Jahr auf Wohnungssuche war, hatte der Balkon keine Priorität. „Man hat ja heutzutage nicht mehr die Wahl und muss froh sein, überhaupt etwas Bezahlbares zu finden“, sagt sie. Doch mittlerweile ist sie begeisterte Balkonnutzerin. Essen, am Laptop arbeiten, lesen, mit Freunden zusammensitzen – fast alles spielt sich in den Sommermonaten auf dem wind- und regengeschützten Südbalkon ab. „Für mich ist er eine Ruheoase, ein Ort der Erholung, wo ich durchatmen kann von der Stadt.“ Um Naturidylle geht es der jungen Frau dabei weniger, auch wenn sie ein paar Kräuter und Sommerblumen gepflanzt hat. „Ich finde es gerade schön, dass ich von hier aus beobachten kann, wieviel Leben sich im Hinterhof abspielt.“

Man sieht: Der Balkon kann so vieles sein, je nach Vorstellung und Bedürfnissen. Und wer so gar keine Lust auf Gärtnern und Entspannen hat, genießt vielleicht die schöne Aussicht. Am besten natürlich vom 10. Stock eines Hochhauses aus. Der Blick über die Stadt, der Himmel zum Greifen nah – ein Stück Freiheit.

Birgit Leiß



Jahreszeitlicher Dekorationswechsel: der Schmuckbalkon



Fotos: Nils Richter

Zu den schon bestehenden Mieterbeiräten kommen jetzt Mieterräte mit erweiterten Einflussmöglichkeiten (hier: Mieterbeirat der Gewobag in der Pankower Crusemarkstraße)



Foto: Gewobag

MIETERRÄTE

Blick über die Schulter oder echte Mitbestimmung?

Der Wohnbereich ist ein eigentümlich vordemokratischer Raum, schrieb das MieterMagazin anno 2002. Anders als im Arbeitsleben gibt es hier kein Mitbestimmungsrecht der Mieter, vor allem keine Vertreter im Aufsichtsrat von Wohnungsunternehmen. 14 Jahre später ändert sich nun dieser Zustand. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften richten zum ersten Mal Mieterräte ein.

■ Mehr Informationen über die Wahlordnungen sowie die Satzung der Mieterräte auf den Internetseiten der Wohnungsbaugesellschaften www.degewo.de www.gesobau.de www.gewobag.de www.howoge.de www.stadtundland.de www.wbm.de

Möglich wurde die kleine Revolution durch Druck von unten. Das Anfang 2016 in Kraft getretene Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, das die Bildung von Mieterräten festlegt, war ein Kompromiss zwischen dem Senat und den Befürwortern eines Mietenvolksentscheides. Aufgabe der Mieterräte ist es, Stellung zu beziehen zu den Planungen bei Neubau und Modernisierung, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen. Absolute Premiere ist die Mieterstimme in den Chefetagen. Ein Mitglied des Mieterrats wird zusätzlich zu einem Gasthörer in den Aufsichtsrat des

Wohnungsbauunternehmens entsandt und ist dort stimmberechtigt. Zudem soll dem Mieterrat frühzeitig die jährliche Investitionsplanung vorgestellt werden. Das bedeutet: Erstmals werden die Mieter der rund 292 000 städtischen Wohnungen an Unternehmensentscheidungen beteiligt.

Bislang gab es lediglich Mieter„beiräte, deren Kompetenzen sich im Wesentlichen auf Anhörungs- und Vorschlagsrechte im Bereich Wohnumfeld und Betriebskosten beschränkten. Bei den „harten Themen“ wie An- und Verkäufen oder Sanierungsprogrammen blieben sie außen vor. Entsprechend schwach war häufig die Beteiligung. Mieterbeiräte soll es neben den Mieterräten weiterhin geben. Beide Gremien sollen kooperieren – mit dem Ziel, mehr Mieter für die Mitarbeit zu gewinnen. Die Unternehmen riefen die Mieter dazu auf, sich an den Wahlen zu beteiligen. Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der Gesobau und Sprecher der städtischen Wohnungsbaugesellschaften: „Mit der Einrichtung von Mieterräten schlagen die Landeseigenen ein völlig neues Kapitel in ihrer Unternehmensgeschichte auf.“ Wahlberechtigt sind Mieter, die über

18 Jahre alt sind und seit mindestens sechs Monaten als Hauptmieter eine Wohnung haben. Die gleichen Voraussetzungen gelten für Mieter, die für den Mieterrat kandidieren. Diese Phase ist bereits abgeschlossen – mit guter Resonanz, wie es heißt. Nun laufen die Vorbereitungen zu den Briefwahlen. Jeder Haushalt hat nur eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der Hauptmieter. Die Wohnungsbaugesellschaften haben für die Durchführung der Wahlen in ihren Bestandsgebieten zunächst Wahlbezirke gebildet, in denen für jeweils 5000 bis 8000 Haushalte ein Mitglied des Mieterrats gewählt wird. Je nach Unternehmensgröße wird es fünf- bis zwölfköpfige Mieterräte geben. Für die ehrenamtliche Arbeit zahlen die Unternehmen eine kleine Aufwandsentschädigung (200 Euro pro Jahr). Außerdem unterstützen sie die Arbeit mit Räumlichkeiten und bei der Erstellung von Informationsflyern.

Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt die neuen Mitwirkungsmöglichkeiten. „Für die Mieter werden damit mehr Transparenz und Kontrollmöglichkeiten geschaffen“, so

Ein wenig mehr darf's schon sein

Geschäftsführer Reiner Wild. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie die verstärkte Einbindung in die Tat umgesetzt wird. Ein wenig mehr als eine „Interessenvertretung für den Blick über die Schulter“, wie es die Wohnungsbaugesellschaft Mitte formuliert, darf's schon sein. Beim BMV hatte man schon lange auf eine Ausweitung der Mitspracherechte gedrängt.

Den Initiatoren des Mietenvolksentscheids geht die Demokratisierung nicht weit genug. Mit nur einer einzigen Mieter-Stimme im Aufsichtsrat, noch dazu ohne Veto-Recht, seien die Einflussmöglichkeiten gering. Die Mitgestaltung beschränke sich faktisch auf ein Informationsrecht. Das könne zwar unter günstigen Umständen Transparenz gegen Skandale schaffen. Eine ernstzunehmende Mitbestimmung stelle man sich jedoch anders vor. *Birgit Leiß*

Gießen macht's schon lange

Die „Wohnbau Gießen“ praktiziert seit 1992 ein konsequentes Modell der Mietermitbestimmung, das von unten nach oben aufgebaut ist. Die Mieter wählen sogenannte Bezirksmieterräte, die auch Mitspracherechte bei der Planung von Baumaßnahmen haben. Diese wiederum wählen einen Unternehmensmieterrat, der an Entscheidungen der Geschäftsführung beteiligt ist. Außerdem sind zwei Mitglieder aus der Mieterschaft im Aufsichtsrat vertreten. Die Wohnbau Gießen zieht nach über 20-jähriger Erfahrung eine positive Bilanz. Mietermitbestimmung führe mittelfristig dazu, Kosten zu sparen und niedrigere Mieten zu erhalten. *bl*

BMV-UNTERSUCHUNGEN ZUR MIETPREISBREMSE

Gesetzliche Nachbesserungen von vielen Seiten gefordert

Die vor einem Jahr hoffnungsvoll gestartete Mietpreisbremse wirkt völlig unzureichend. Die vom Berliner Mieterverein (BMV) in Auftrag gegebenen Studien zur Wirksamkeit des Gesetzes haben eine breite Debatte über notwendige Nachbesserungen ausgelöst. Der Bundesjustizminister hat diese jetzt teilweise aufgegriffen.

Vor gut einem Jahr, am 1. Juni 2015, trat die Mietpreisbremse in Berlin in Kraft. Im Grundsatz darf die Miete bei einer Wiedervermietung nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für neu gebaute und umfassend modernisierte Wohnungen gilt die Mietpreisbremse jedoch nicht. Und wenn schon der Vormieter eine höhere Miete gezahlt hat, darf diese auch vom neuen Mieter verlangt werden.

Kurz vor dem ersten Geburtstag hat der Berliner Mieterverein (BMV) Untersuchungen vorgestellt, die belegen, dass die Bremse weitgehend ins Leere läuft. Das Forschungsinstitut Regiokontext und das Institut für soziale Stadtentwicklung (IFSS) haben dazu Wohnungsangebote ausgewertet. Den Zahlen von Regio-

kontext zufolge liegen die verlangten Mieten auf demselben Niveau wie vor der Einführung der Neuregelung. Durch die Mietpreisbremse müssten aber bei zwei Dritteln der Angebote, so der Mieterverein, die Mieten deutlich niedriger sein. Im Durchschnitt übersteigen die Mietforderungen die Grenze der Mietpreisbremse um 31 Prozent beziehungsweise um 2,18 Euro pro Quadratmeter. Bei Altbauten ist die Überschreitung deutlich höher. Das IFSS hat zudem festgestellt, dass in den Innenstadtbezirken die Mietpreisbremse besonders stark missachtet wird. Vor allem private Vermieter fallen mit überhöhten Mietforderungen auf, während sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weitgehend an die Regelung halten. „Nach zwölf Monaten ist die Bilanz ernüchternd“, fasst BMV-Geschäftsführer Reiner Wild zusammen.

Um die Mietpreisbremse zum Greifen zu bringen, schlägt der BMV vor: ■ Bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse sollen Mieter die gesamte zu viel bezahlte Miete seit Vertragsbeginn zurückfordern können – und nicht erst ab dem Zeitpunkt, an dem sie den Verstoß gerügt haben.

■ Die Ausnahme für bereits vom Vormieter gezahlte höhere Mieten muss gestrichen werden.

■ Vermieter sollten verpflichtet werden, bei Vertragsabschluss nachprüfbar Angaben zur Überschreitung der Mietpreisbremse zu machen.

■ Wenn Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 15 Prozent überschreiten, soll das Wirtschaftsstrafgesetz greifen und ein Bußgeld verhängt werden.

■ Die Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre muss aufgehoben werden.

Bei Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) traf die Kritik durchaus auf offene Ohren. Im Mai gestand er als Gast bei der Bundesarbeitstagung des Deutschen Mieterbundes in Fulda die Schwächen der Mietpreisbremse ein. „Mieter nutzen die Mietpreisbremsenregelung nicht, wie wir uns das vorgestellt haben“, erklärte Heiko Maas. „Wenn sich Vermieter nicht an die neuen gesetzlichen Regelungen halten, ist das ein Rechtsbruch. Wir werden jetzt genau hinschauen, ob und wenn ja, wo Nachbesserungen notwendig sind, und dann entsprechende Vorschläge

Kurzfristige Änderungen im Mietrecht möglich

machen. So können Vermieter beispielsweise verpflichtet werden, die Vormiete anzugeben und überhöhte Mieten von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen.“ Eine solche Änderung stellte Maas kurzfristig in Aussicht: „Dies könnte schon in der jetzt geplanten zweiten Mietrechtsnovelle durchgesetzt werden.“ In diesem Gesetzespaket, das vor den Bundestagswahlen im September 2017 beschlossen werden soll, waren Änderungen an der Mietpreisbremse bislang nicht beabsichtigt.

Der rechtspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Johannes Fechner will in den anstehenden Verhandlungen über die Mietrechtsänderungen durchsetzen, dass Vermieter von sich aus Gründe für eine Überschreitung der Mietpreisbremse nennen müssen, dass der Rückzahlungsanspruch der Mieter rückwirkend ab Vertragsbeginn gilt und dass das Wirtschaftsstrafgesetz hier eingesetzt werden kann. „Wir müssen im Sinne unserer ursprünglichen Forderungen nachbessern, damit Mieter die Mietpreisbremse effektiv ziehen können“, sagt Fechner. Scharfe Kritik kommt von der Grünen-Bundestagsfraktion: „Die sogenannte Mietpreisbremse bremsst nicht“, erklären die Sprecher für Rechts- und Wohnungspolitik Renate Künast und Chris Kühn. „Die Bundesregierung ist vor einem Jahr sehenden Auges in dieses Debakel gerannt. Wir fordern eine deutliche

DIW: Wirkung der Mietpreisbremse kaum messbar

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hat Mieten, Wohnungspreise und Bautätigkeit in Regionen mit und ohne Mietpreisbremse verglichen und kommt zu dem Schluss: Die Hoffnung, den Anstieg der Mieten zu verlangsamen, hat sich nicht erfüllt. In einigen Städten mit Mietpreisbremse hat sich der Anstieg sogar kurzfristig beschleunigt, weil Vermieter unmittelbar vor dem Inkrafttreten der Maßnahme gezielt höhere Mieten verlangten. Daraus wie die CDU/CSU zu folgern, die Mietpreisbremse sei ein Preistreiber, ist jedoch verfehlt. Der Bestandsschutz für höhere Mieten war der Hauptanreiz, schnell noch mal an der Mietschraube zu drehen. Nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse blieb die Mietenentwicklung gegenüber vorher nahezu unbeeinflusst. Auch auf die Kaufpreise hatte die neue Rechtsregelung keine Auswirkungen. Das DIW schließt daraus, dass Investoren nicht mit Einbußen durch die Mietpreisbremse rechnen. Auch hätten sich die im Vorfeld geäußerten Befürchtungen, die Bremse würde die dringend benötigte Bautätigkeit erheblich hemmen, nicht bewahrheitet. js

Nachschrärfung der Mietpreisbremse. Die Ausnahmen müssen gestrichen und mehr Transparenz für Mieterinnen und Mieter festgeschrieben werden. Außerdem brauchen wir endlich ein Verbandsklagerecht für Mieterverbände.“

Katrin Lompscher von der Linken-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus sagt: „Der Berliner Mieterverein hat mit seiner Analyse eindrucksvoll die Schwächen der Mietpreisbremse offengelegt. Seine Vorschläge für Korrekturen unterstützen wir.“ Sie fordert vom Senat, den angemahnten Verbesserungen der Mietpreisbremse mit einer Bundratsinitiative mehr Nachdruck zu verleihen. Mitte Juni hat der Senat tatsächlich einen Vorstoß in der Länderkammer beschlossen. Von den sechs Punkten seiner Gesetzesinitiative beziehen sich aber nur zwei direkt auf die Mietpreisbremse: Vermieter sollen verpflichtet sein, bereits bei Mietbeginn alle Tatsachen zur Zulässigkeit der Miethöhe mitzuteilen, und die Hürden für die Anwendung des Wirtschaftsstrafrechts sollen gesenkt werden. Die übrigen von Berlin vorgeschlagenen Mietrechtsänderungen entsprechen denen des Bundesjustizministers, zum Teil bleiben sie aber auch dahinter zurück. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) erklärte: „Ich bin überzeugt, dass es wichtig ist, von der Hauptstadt aus ein Signal an die anderen Länder zu senden.“

In der Bundesregierung deutet hingegen wenig auf eine Einigung hin. Die vielen Ausnahmen und Bedingungen, die die Mietpreisbremse so schwächen, finden die Zustimmung der CDU/CSU. Auch heute liegen die Standpunkte von Union und SPD weit auseinander. Antje Tillmann und Olav Gutting von der Unionsfraktion meinen gar, die Mietpreisbremse hätte sich „nach neuesten Meldungen als einer der Treiber für steigende Mieten erwiesen“. Offensichtlich beziehen sie sich damit auf eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (siehe Kasten). Das Credo der Union: „Nur zusätzlicher Wohnungsbau kann das Problem der steigenden Mieten lösen.“

Das deckt sich mit der Position der Wohnungswirtschaft: „Ein Jahr Mietpreisbremse hat gezeigt: Dieses Instrument ist und bleibt das falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen“, erklärt Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Er warnt vor einer „Verschlimmbesserung am ohnehin schädlichen Instrument“.

Immobilienwirtschaft weiterhin ablehnend

Die BID meint, wie auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), methodische Schwächen der Regiokontext-Studie entdeckt zu haben: In den Internet-Immobilienportalen, die als Datengrundlage dienen, sind die öffentlichen BBU-Unternehmen mit ihren tendenziell günstigeren Mieten wenig vertreten. Allerdings wurden in der IFSS-Studie die Angebo-

te der städtischen Wohnungsgesellschaften sehr wohl betrachtet. Im Durchschnitt können sie das Gesamtergebnis aber kaum erfreulicher gestalten.

BBU-Vorstand Maren Kern zieht eine eigenwillige Schlussfolgerung: „Die Studie zeigt, dass die Mietpreisbremse funktioniert. Denn Ziel des Gesetzgebers war es, die Mietendynamik deutlich zu bremsen. Die vom Mieterverein beauftragte Studie kommt zu genau diesem Schluss.“ Das ist falsch. Ziel des Gesetzes ist nicht nur, den Mietenanstieg irgendwie zu drosseln, sondern ganz konkret Neuvertragsmieten bei zehn Prozent über dem Ortsüblichen zu kappen. Das wurde klar verfehlt. Und deshalb sind Nachbesserungen dringend notwendig.

Jens Sethmann

■ *BMV-Untersuchungen zur Wirkung der Mietpreisbremse unter www.berliner-mieterverein.de DIW-Studie im DIW-Wochenbericht 22/2016: www.diw.de (unter „Publikationen“)*



Foto: Amin Akhtar

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild:
„Die Bilanz nach zwölf Monaten ist ernüchternd.“



Foto: MieterMagazin-Archiv

Katrin Lompscher, Linke-Fraktion in Berlin: „Der Mieterverein hat recht – wir unterstützen ihn.“



Foto: Marc-Steffen Unger



Foto: BBU

BBU-Chefin Maren Kern: „Die Mietpreisdynamik wurde gedämpft.“



Foto: GdW

„Mietpreisbremse ist und bleibt das falsche Mittel“:
Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID

Justizminister Maas: „Die Mieter nutzen die Mietpreisbremse nicht so, wie wir uns das vorgestellt haben.“

WOHNUNGSSUCHE AM ENDE DER SCHLANGE

Ignoriert und aussortiert

„Eine eigene Wohnung für eine junge Frau mit Autismus? Keine Chance“, schrieb uns eine Leserin verzweifelt. Selbst Wohnberechtigungsschein mit Dringlichkeit, Hilfe durch Ämter, „Geschütztes Marktsegment“ und begleitete Wohnungssuche garantieren heute keinen baldigen Erfolg mehr. Die Lage am Wohnungsmarkt drängt besonders die Schwachen immer weiter nach hinten.

„Selbst unter sozial schwächer Gestellten gibt es Kategorien. Alle ‚Mietunkonformen‘ werden meist noch gnadenloser aussortiert.“ Diese bitteren Zeilen stehen in einem langen Leserbrief, der die Redaktion des MieterMagazins vor einigen Wochen erreichte. Geschrieben hat ihn die 24-jährige Sandra L.*, die aufgrund ihrer autistischen Störung weder in einer Ausbildung noch auf dem Arbeitsmarkt Fuß fassen konnte. Und die uns ihre verzweifelte Suche nach einer eigenen Wohnung schildert. Trotz eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) mit Dringlichkeitsvermerk und einer „sauberen Schufa-Weste“, so die junge Frau, habe sie bisher keinerlei Chance gehabt: „Entweder die Vermieter ignorieren die Anfrage oder es kommt zur Besichtigung, und dann werde ich ignoriert.“

Viele Menschen mit einer psychischen Behinderung oder einer Suchterkrankung machen diese Erfahrung. Wer sich nicht überzeugend präsentieren kann, wer unsicher und auffällig wirkt, aus Sicht von Vermietern, Maklern, Kundenberatungszentren gar Probleme im Haus und in der Nachbarschaft bereiten könn-

te, kommt als künftiger Mieter nicht infrage.

„Und bei der Suche nach Unterstützung für ihr Anliegen drehen sich viele monatelang im Kreis“, sagt Conni Ruhland vom Therapeutischen Verbundwohnen für Frauen im Bezirk Treptow-Köpenick. Dabei steht all jenen Hilfe zu, die von anhaltenden seelischen Störungen betroffen sind und sich in schwierigen Lebenslagen nicht selbst helfen können (Sozialgesetzbuch XII, §§ 67 und 53). „Aber die Hürden sind hoch“, erklärt die Sozialpädagogin und Suchtberaterin. Erforderlich ist zunächst einmal der Gang zum Sozialpsychiatrischen Dienst des jeweiligen Bezirks. Dort wird überlegt, welche Hilfen erforderlich und möglich sind, beispielsweise vom Sozialamt und dem Jobcenter, das bei Bedürftigkeit für die Zahlung der Miete aufkommt.

Mal auf den Tisch hauen

Aber wenn ein WBS mit Dringlichkeit selbst bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nichts bewirkt? Dann braucht es ganz praktische Hilfe bei der Wohnungssuche. Ruhland: „Dann muss vielleicht eine Sozialarbeiterin oder ein Sozialarbeiter die Telefonate führen und auch mal mit der Faust auf den Tisch hauen.“

Die „Träger gGmbH“ ist eines der Berliner Hilfsangebote für Menschen mit einer psychischen Störung, einer Suchterkrankung oder einer geistigen Behinderung. Vor allem in Reinickendorf kümmert sie sich um Wohn- und Betreuungsangebote. Matthias Rosemann: „Wir suchen inzwischen in allen Foren und Medien nach passendem Wohnraum.“ Die Suche danach ist in den letzten



Jahren immer schwieriger geworden. Wenn sich tatsächlich ein Vermieter findet, stellt der inzwischen nicht selten die Forderung, dass die vermittelnde Organisation auch den Mietvertrag unterzeichnet.

Solche Praxis birgt eine Gefahr: Wechselt der Eigentümer, muss der neue Vermieter den Vertrag nicht verlängern. „Weil wir als Träger die Wohnung angemietet haben, ist es ein Gewerbemietvertrag, der sozusagen von heute auf morgen gekündigt werden kann.“

Einen Mietvertrag könnten Betroffene beispielsweise auch über das Geschützte Marktsegment bekommen – wenn denn Wohnungen darüber zur Verfügung stehen. Im Bezirk Treptow-Köpenick ist die Warteliste lang: Rund 150 Bewerber hoffen auf Hilfe für eine bezahlbare eigene Wohnung. „Das Problem“, so Silke Freialdenhofen, Gruppenleiterin der Koordinierungsstelle zur Vermeidung und Behebung von Wohnungsverlust: „Im Topf sind nicht genug Wohnungen, und jeder Bezirk greift da hinein.“ Infrage kommen ohnehin nur jene Bewerber, die be-





Fotos: Sabine Mittermeier



stimmte Kriterien erfüllen. Sie müssen beispielsweise länger als ein Jahr in Berlin gemeldet und von Wohnungslosigkeit betroffen sein. Weil sich um das kleine „Geschütztes Marktsegment“ viele unterschiedliche Betroffenengruppen bewerben – es zählen beispielsweise auch Haftentlassene dazu – hat jeder Bezirk eigene Kriterien aufgestellt. In Trepow-Köpenick muss eine erfolglose

Jeder greift in den zu kleinen Topf

Wohnungssuche mit mindestens 20 Bewerbungen nachgewiesen werden. Zusätzlich wird eine Schufa-Auskunft gefordert, und die Bewerber um eine Wohnung sollen beim Bürgeramt einen Wohnberechtigungsschein beantragen. „Seit ich den Bereich hier vor fast neun Jahren übernommen habe“, so Silke Freialdenhofen, „verschärft sich die Situation und verlängert sich die Wartezeit für die Betroffenen.“ Zu denen gehören heute nach Auskunft der Amtsmitarbeiterin längst regelmäßig große Familien.

Was haben Menschen wie Sandra L. da überhaupt für eine Chance? Am Frühstückstisch von „Evas Haltestelle“, einem Angebot des Sozialdienstes katholischer Frauen im Wedding sind sich die meisten einig: Keine! „Du hast kein Geld, Du bist stigmatisiert – ich bin seit 13 Jahren wohnungslos“, erklärt eine der Frauen am Tisch. „Dabei haben wir doch auch das Recht auf eine eigene Wohnung ...“ ergänzt eine andere. Sie müsse sich Hilfe holen, erklärt schließlich eine der Besucherinnen bestimmt. Und beschreibt ihren Weg aus der Wohnungslosigkeit heraus: „Ich hatte meine Wohnung verloren, weil ich ein paar Probleme hatte. Aber ich habe mir Hilfe geholt und mit einer Betreuerin lange gesucht.“ Seit etwa vier Jahren wohnt sie nun in einer eigenen Wohnung. Die Betreuerin hilft ihr noch immer und kümmert sich darum, dass beispielsweise die Miete pünktlich überwiesen wird. Das gute Beispiel ist am Tisch eher ein Einzelfall. Auch Claudia Peiter, Leiterin von „Evas Haltestelle“, schätzt die Situation insgesamt dra-

matisch ein – vor allem für wohnungslose Frauen, die aufgrund einer psychischen Störung ihre Bleibe verloren haben. Nicht wenige von ihnen, die in betreuten Einrichtungen leben, könnten längst in eigene vier Wände ziehen. Aber es findet sich keine Wohnung. So müssen sie in Heimen oder auch Trägerwohnungen bleiben und blockieren damit auch einen Platz für jene, die ihn dringender bräuchten.

Vermieter machen Rückzieher

„Wir sind seit Langem auf der Suche nach einer großen Immobilie – es könnte ein leer stehender Supermarkt sein“, erklärt Claudia Peiter. „Aber immer, wenn klar wird, dass wir Wohnungen für unsere Frauen einrichten wollen, haben Vermieter bisher einen Rückzieher gemacht.“ Einmal lag sogar schon ein Mietvertrag auf dem Tisch. Als dem Eigentümer klar wurde, was der Träger vorhat, kam die Ansage: Diese „Kundschaft“ wollen wir nicht.

In „Evas Haltestelle“ sind sich die Frauen einig: „Wir haben keine Chance auf eine Wohnung.“

* Name von der Redaktion geändert

Anlaufstellen

Es gibt in Berlin viele Anlaufstellen, die Menschen mit psychischen Störungen oder Suchterkrankungen Beratung und auch Hilfen bei der Wohnungssuche anbieten. Zu ihnen gehören:

Träger gGmbH: www.traeger-berlin.de

GEBEWO – soziale Dienste: www.gebewo.de

Sozialdienst katholischer Frauen

mit Evas Haltestelle: www.skf-berlin.de

Geschütztes Marktsegment: www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment

rm

FAHRRÄDER

Absolute Sicherheit: Fehlanzeige

Hochwertige Fahrräder kosten heute schon mal mehrere tausend Euro und sind eine begehrte Beute professioneller Diebe. Wer nicht erst nach dem Schaden klug sein möchte, sollte deshalb bereits beim Kauf eines Fahrrades an die Sicherheit desselben denken. Selbst im wohnungsnahen Bereich, also auf dem Wohngrundstück oder direkt vor dem Wohnhaus, müssen Sicherheitsanforderungen beachtet werden, um Dieben das „Handwerk“ nicht zu erleichtern.

■ Weitere Informationen: Wo Diebe auf Granit beißen. test 5/2015, Seite 80-87 Hausrat besser versichern. Finanztest 4/2014, Seite 38-61

<http://fahrrad-schlosstest.eu/>

www.test.de/thema/fahrradversicherung/

www.adfc.de/technik/diebstahl/

Wer sein Fahrrad bei Nichtgebrauch in der eigenen Wohnung, dem eigenen abgeschlossenen Keller oder dem eigenen Haus abstellt, benötigt neben der privaten Hausratversicherung keine gesonderte Zusatzversicherung, denn hier gilt das eigene Fahrrad als Hausrat und wird im Falle eines Einbruchdiebstahls oder Raubs von der Versicherung mit einer Neuwertentschädigung ersetzt. Der Neuwert ist der „Wiederbeschaffungspreis von Sachen gleicher Art und Güte“, das heißt der Preis, der zu zahlen ist, um den gestohlenen Gegenstand mit den gleichen Eigenschaften und Qualitätsmerkmalen in neuwertigem Zustand wiederzubeschaffen. Einige Hausratversicherer erstatten beim Verlust des Fahrrads nur einen Betrag bis zu 5 Prozent des versicherten Hausrats.

In einem allgemein zugänglichen Fahrradkeller oder dem Hausflur eines Mehrfamilienhauses ist das Fahrrad allerdings in der Regel nicht mitversichert. Der Hausratversicherung kann deshalb gegen Aufpreis ein Baustein „Fahrradschutz“ hinzugefügt werden.

Bei einigen Hausratversicherern ist auch ein Versicherungsschutz für Fahrräder außerhalb der Wohnung

Hier greift die Hausratversicherung

inbegriffen. Diese sind dabei jedoch nur in Höhe von ein Prozent des versicherten Hausrats abgesichert – bei einem mit 50000 Euro versicherten Haushalt ist also ein Fahrrad bis zum Wert von 500 Euro gegen Diebstahl versichert. Besitzt eine Familie mehrere Fahrräder, sind alle versichert, solange sie zusammen diesen Wert nicht überschreiten.

Haftpflichtversicherungen zahlen dagegen immer nur den Zeitwert aus. Das ist der Wert, den ein versicherter Gegenstand zum Zeitpunkt des Schadens besitzt. Um den Zeitwert zu bestimmen, wird vom Neuwert des Gegenstandes ein Abzug aufgrund von Alter und Abnutzung vorgenommen. Wenn also ein Haft-



pfllichtversicherter das Fahrrad eines anderen beschädigt, erhält der Geschädigte lediglich den Zeitwert des Fahrrades.

Radfahrer, die nicht hausratversichert sind oder ein sehr teures Fahrrad nutzen, sollten eine spezielle Fahrradversicherung abschließen, denn dann erfolgt bei Diebstahl eine Erstattung des Neuwertes bis zur vollen Versicherungssumme. Aber Achtung: Einige Versicherungen zahlen nur im ersten Jahr die volle Versicherungssumme, danach erfolgt jährlich ein Abschlag in Höhe von 5 Prozent des Neuwertes. Bei einer speziellen Fahrradversicherung bestimmt der Wert des Fahrrades (maximal 5000 Euro) die Prämie. Die Versicherungssumme kann in 100-Euro-Schritten selbst gewählt werden. Sie sollte dem Kaufpreis, das heißt dem Neuwert, entsprechen. Die Preise der Versicherungen sind zudem oft nach Wohnorten gestaffelt. Neben dem Standardschutz bieten einige Versicherer einen „Top-Schutz“ an. Die Versicherung für ein Fahrrad kann – je nach dem Preis des Rades – einige hundert Euro im Jahr kosten. Die Versicherungsprämie sollte jährlich bezahlt werden, denn eine monatliche oder quartalsweise Abbuchung kostet extra. Für Mitglieder des Fahrradclubs ADFC und für Codierungen als Diebstahlschutz gewähren einige Versicherer Rabatte. Einige spezielle Fahrradversicherungen bieten gegen einen Aufpreis auch Leistungen bei Unfällen oder

In den Gründerzeit-Altbauten sind die Fahrradabstellmöglichkeiten meist unbefriedigend



Fotos: Nils Richter



Foto: Christian Muhrbeck

Stürzen – solche Schäden übernimmt eine private Hausratversicherung nicht.

Die Verträge sollten keine „Nachtzeitklausel“ enthalten, die bestimmt, dass das Fahrrad im Fall der Nichtbenutzung von 22 bis 6 Uhr in einem abgeschlossenen Raum stehen muss. Wer sein Rad mit in den Urlaub nimmt, muss darauf achten, dass ein Diebstahl im Ausland abgedeckt ist. Es können auch mehrere Fahrräder eines Eigentümers gemeinsam versichert werden. Einige Versicherungen erstatten zusätzlich die Kosten für das gestohlene Fahrradschloss, den Helm, den Fahrradanhänger und sonstiges fest verbundenes Zubehör.

Stehen Fahrräder im Hausflur, auf dem Grundstück oder in einem allgemein zugänglichen Fahrradkeller, sollten sie unbedingt angeschlossen werden. Einige Versicherungen verlangen, dass sie sogar im eigenen Keller angeschlossen werden müssen. Nach Erfahrungen der Polizei nehmen sich Fahrraddiebe höchstens drei Minuten Zeit, um ein Fahrradschloss zu knacken. Hält ein Schloss diesem ersten „Angriff“ stand, lässt der Dieb meist von

Achtung: Keine „Nachtzeitklausel“

Schloss und Fahrrad ab. An guten Bügel-, Falt- und Kettenschlössern beißen sich selbst Profis mit Bolzenschneidern die Zähne aus. Bei Versuchen der Stiftung Warentest erzielte allerdings nur jedes vierte Schloss ein gutes Ergebnis. Einige Versicherer akzeptieren deshalb nur Schlösser bestimmter Hersteller. Die Stiftung Warentest untersucht in regelmäßigen Abständen die rund 300 auf dem Markt befindlichen Bügel-, Falt-, Ketten- und Panzerkabelschlösser. Ernüchternd: „Kein Fahrradschloss bietet absolute Sicherheit.“ Testsieger 2015 war ein Bügelschloss. Bügelschlösser bieten durch die Kombination aus U-förmigem Bügel und abnehmbarem Querriegel ein hohes Maß an Sicherheit, sind jedoch sperrig, unflexibel und bis zu 1,7 Kilogramm schwer. Sie eignen sich besonders für den stationären Einsatz



Fotos: Nils Richter

– wenn das Fahrrad regelmäßig längere Zeit im Fahrradkeller oder auf dem Hinterhof steht. Für unterwegs genügt oft eine leichtere Zweitsicherung. Faltschlösser bestehen aus länglichen Metallsegmenten, die einem Zollstock ähnlich beweglich miteinander vernietet sind. Sie lassen sich zusammenklappen und sind in der Regel etwas leichter. Panzerkettenschlösser können 5 Kilogramm und mehr wiegen. Die Ketten sind rund einen Meter lang, mit ihnen lassen sich Rahmen und Hinterrad an einem Pfahl anschließen. Wem starre Bügelschlösser zu unflexibel und Kettenschlösser zu schwer sind, findet in Kabelschlössern eine Alternative – allerdings nur als „Wegfahrsperre“ mit niedrigem Sicherheitsniveau. Kabelschlösser schützen nur vor Gelegenheitsdieben.

Schlösser sollten immer an einem fest stehenden Gegenstand möglichst weit oben angebracht werden, damit der Dieb sein Werkzeug nicht am Boden abstützen kann. Teure Anbauteile sollten abgenommen oder einzeln gesichert werden. Der ADFC plädiert dafür, dass dem Besitzer ein guter Diebstahlschutz fünf bis zehn Prozent des Neupreises des Fahrrads wert sein sollte. Aber jedes noch so gute Schloss ist wirkungslos, wenn das Rad einfach weggetragen oder auf einen Transporter aufgeladen werden kann. Der gut überlegte Anschluss des Fahrrades ist oft entscheidend.

Nicht nur stabile Schlösser wirken abschreckend auf Diebe. Eine eingravierte Ziffernfolge und der Aufkleber „Finger weg!! Mein Fahrrad ist codiert!“ schrecken ebenfalls Diebe ab, da sie den Weiterverkauf des Fahrrades beträchtlich erschweren. Die Codierung sollte wie die Rahmennummer und andere typische Kennzeichen im Fahrradpass notiert



Knacken lassen sich alle Schlösser – die Frage lautet: Wie schnell?



werden. Polizei oder Fundbüro können anhand des Codes sofort den Eigentümer des Fahrrads ermitteln und ihn informieren.

Wurde ein Fahrrad gestohlen, muss auf jeden Fall Anzeige bei der Polizei erstattet werden. In Berlin kann das rund um die Uhr auf jedem Polizeiabschnitt oder auch online in der Internetwache der Polizei erfolgen. Auch dem Versicherer muss der Diebstahl gemeldet werden. Zur Meldung gehören: Art des Fahrrads, Hersteller, Rahmennummer und eventuell Codierung, Kaufpreis und aktueller

■ *Diebstahlsanzeige bei der Polizei online unter www.internetwache-polizei-berlin.de*

Versicherungen: Das sollten Sie abklären

Folgende Fragen sollte der Besitzer eines Fahrrades vor dem Abschluss einer privaten Hausrat- oder einer speziellen Fahrradversicherung mit dem Versicherer klären:

- Wie viel ist das Fahrrad wert, das heißt bis zu welcher Summe soll es versichert werden?
- Wo und zu welchen Uhrzeiten soll es versichert sein – nachts, draußen, im Ausland?
- Wie muss es abgeschlossen sein, damit der Versicherer zahlt, wenn es gestohlen wurde? In der Regel reicht ein Rahmenschloss nicht – viele Versicherer verlangen ein separates Schloss.
- Muss es nur abgeschlossen oder fest angeschlossen sein?

rb

Neupreis, wann zuletzt gesehen, wo abgestellt und wie abgeschlossen. Der Schadensmeldung sollten auch Rechnungen für das Schloss und den Austausch von Teilen beigelegt werden. Manche Versicherer fragen auch nach den Schlüsseln für das Fahrradschloss. Fotos des gestohlenen Fahrrads werden im Schadensfall nicht als Nachweis anerkannt.

Rainer Bratfisch

Jeder zweite
Deutsche heizt
im Sommer
den Grill an



Foto: Nils Richter

GRILLEN IN DER STADT

Eine delikate Angelegenheit

■ Die Verbraucherzentrale Berlin hat Tipps für den gesunden Grillgenuss zusammengestellt: www.verbraucherzentrale-berlin.de/noauth/link/Grillen

Grillen zählt zu den beliebtesten Sommer-Freizeitaktivitäten der Deutschen. Aber: Darf in Mehrfamilienhäusern eigentlich auf dem Balkon gegrillt werden? Und was muss man beim Grillen auf öffentlichen Grünflächen beachten? Wir klären die wichtigsten Fragen rund um den Grillrost.

Sommerzeit ist Freiluftzeit – in den warmen Monaten verlagert sich das Leben nach draußen. Das gilt auch für die Mahlzeiten. Für viele Men-

schen gehört es zu den schönsten Seiten des Sommers, sich auf dem Balkon ein Steak oder eine Tofuwurst zu brutzeln. Rund 50 Prozent der Deutschen geben an, im Sommer mindestens einmal im Monat zu grillen, 30 Prozent greifen gar einmal in der Woche zur Grillzange. Nur: Wie und wo ist Grillen in der Stadt eigentlich erlaubt?

Die gute Nachricht vorweg: Grillen auf dem eigenen Balkon, der Terrasse oder dem Garten wurde von einigen Gerichten als „üblich“ eingestuft und ist grundsätzlich erlaubt. Es gibt allerdings Einschränkungen. Zum einen enthalten manche Hausordnungen oder Mietverträge ein ausdrückliches Grillverbot. Wer trotzdem den Grill anwirft, riskiert eine Abmahnung. Bei wiederholter Missachtung kann der Vermieter sogar eine fristlose Kündigung aussprechen (Landgericht Essen vom 7. Februar 2002, Aktenzeichen 10 S 438/01).

Viele Einzelurteile

Nicht nur die Hausordnung kann Dauergrillern den Garaus bereiten. Zahlreiche Gerichte haben sich in den vergangenen Jahrzehnten damit beschäftigt, was Nachbarn von

Grillfreunden zuzumuten ist. Die Urteile gestatten das Grillen von zweimal monatlich bis zu dreimal im Jahr. Es gibt jedoch keine allgemein verbindliche Regelung – nur jede Menge Einzelurteile. Hier gilt in erster Linie: Wo kein Kläger, da kein Richter.

In jedem Fall empfiehlt sich Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft, die für das Hobby womöglich wenig übrig hat. Ziehen die Grilledämpfe in die Nachbarwohnung, verstößt man womöglich gegen das Landes-Immissionsschutzgesetz. Und das stellt schlimmstenfalls eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld belegt werden kann. Auch empfiehlt sich der immissionsärmere Elektrogrill gegenüber dem Holzkohलगrill. Ein Gebot der Fairness ist es auch, bei ausschweifenden Grillfeiern vorab die Nachbarn zu informieren. Denn: Der Lärm, der mit Grillen im Freien einhergeht, sorgt häufig für mehr Komplikationen als die Grillausdünstungen.

Alle, die in ihrem Wohnumfeld keine Möglichkeit haben, einen Grill aufzubauen, können auf den öffentlichen Raum ausweichen. Zwar ist

Auch im Grünen gelten Regeln

in Berlin das Grillen auf öffentlichen Grün- und Erholungsflächen grundsätzlich verboten. Allerdings gibt es in fast allen Bezirken öffentliche Grillplätze. Die jeweiligen Bezirksämter veröffentlichen Listen mit Orten, an denen gegrillt werden darf (siehe Kasten).

Beim Anfeuern an den Grillstellen im öffentlichen Raum sollte man einen eigenen Grill und Grillkohle mitbringen und das Feuer nie direkt auf dem Boden entfachen – schon gar nicht in einer ausgehobenen Grube. Auch unter Bäumen ist es wegen des Funkenflugs zu riskant. Nach dem Grillen muss die Glut sorgfältig gelöscht werden, der Müll gehört fachgerecht entsorgt. An diese Spielregeln sollte man sich halten – andernfalls drohen Verwarnungs- oder Bußgelder von 20 Euro aufwärts – für das Ausheben von Grillgruben sogar bis zu 5000 Euro.

Katharina Buri

Öffentliche Grillplätze in Berlin

Charlottenburg-Wilmersdorf: am Goslarer Ufer zwischen altem Gaswerk Charlottenburg und Verbindungskanal; auf dem Rudolf-Mosse-Platz (Mecklenburgische Straße); im Preußenpark (Württembergische Straße)

Friedrichshain-Kreuzberg: im Volkspark Friedrichshain (Kleiner Bunkerberg); im Görlitzer Park (Wiesen gegenüber dem Rodelberg im südöstlichen Teil); am Blücherplatz (Wiese zum Waterloofer)

Hohenschönhausen: An der Landmarke – Ahornallee (erreichbar über Hagenower Ring/Hechtgraben)

Lichtenberg: im Stadtpark (nahe Sprühplatte); im Rudolf-Seiffert-Grünzug (Storkower Straße/Karl-Lade-Straße); im Fennpfuhlpark (südöstlich des Fennpfuhls)

Mitte: im Monbijoupark (nahe Oranienburger Straße)

Pankow: im Mauerpark (Flächen entlang Schwedter Straße)

Steglitz-Zehlendorf: auf der Freifläche Ludwigsfelder Straße Ecke Neuruppiner Straße (Zehlendorf Süd)

Tempelhof-Schöneberg: drei Flächen auf dem Tempelhofer Feld (nahe Haupteingang Columbiadamm; nahe Eingänge Oderstraße; nahe Eingang Tempelhofer Damm)

Treptow-Köpenick: am Schlesischen Busch (Am Flutgraben); im Landschaftspark Johannisthal (nahe des Technologieparks Adlershof)

kb

WERKSWOHNUNGEN

Arbeitsplatz mit zusätzlichem Anreiz

Zum neuen Job wird nicht selten auch eine Wohnung gebraucht. Wenn sich nichts findet, kann es sein, dass die Arbeitsstelle unbesetzt bleibt. So greifen erste Arbeitgeber beim Kampf um gute Mitarbeiter auf ein altbekanntes Mittel zurück: Sie locken mit Werkswohnungen. Das ist für beide Seiten von Vorteil – und entlastet dazu den Wohnungsmarkt.

Etliche Mitarbeiter der Bäckerei Märkisches Landbrot wohnen in Werkswohnungen

Der Arbeitstag eines Bäckers beginnt in den späten Nacht- oder sehr frühen Morgenstunden. „Wer nimmt denn dazu noch eine weite Anfahrt in Kauf?“ fragt Arnt von Bodelschwingh, Geschäftsführer des Ber-

Wohnungen frei wird, bietet er sie bevorzugt und vergleichsweise preisgünstig den eigenen Mitarbeitern an.

So wie die traditionsreiche Bäckerei stellen derzeit auch andere Unternehmen Überlegungen an, wie dem Fachkräftemangel zu begegnen ist. Vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin greifen sie dabei nach und

Arbeitsmarkt bestimmt den Wohnungsmarkt

nach wieder auf ein Instrumentarium zurück, das bereits vor über 100 Jahren eingesetzt wurde, um Arbeitskräfte zu finden und ans Unternehmen zu binden: Werkswohnungen. Von Bodelschwingh: „Menschen zieht es ja aus ganz unterschiedlichen Gründen in bestimmte Regionen oder Ballungsgebiete. Aber an vorderer Stelle stehen der Job oder ein Studienplatz. So bestimmt der Arbeitsmarkt ganz entscheidend den Wohnungsmarkt mit.“

Auf dem machen sich heute nicht nur fehlende Sozialwohnungen bemerkbar, sondern auch der Verkauf Tausender Werkswohnungen zu-



Foto: Nils Richter

Stromanbieter baut Wohnraum

Die Stadtwerke München (SWM) haben sich immer ihr Kontingent von 550 unternehmenseigenen Werks-Unterkünften erhalten. Bei der dramatischen Marktlage und dem enormen Preisanstieg in der Stadt liegt eine lange Warteliste für die wenigen frei werdenden Wohnungen auf deren Tisch. Da das Unternehmen über eigene Grundstücke verfügt, wurde beschlossen, neu zu bauen. Für die Gewinnung von Arbeitskräften sei es „elementar“, Wohnraum anzubieten, erklärte dazu die Geschäftsführung.

rm

liner Forschungsinstituts RegioKontext. In einer kürzlich veröffentlichten Untersuchung stellen er und seine Mitarbeiter auch die Lösung vor, die die Bäckerei Märkisches Landbrot für das Problem fand. Um Fachkräfte für den mittelständischen Handwerksbetrieb zu finden, erwarb der Geschäftsführer zusammen mit zwei Partnern bereits 2007 ein Mietshaus in Neukölln, ganz in der Nähe des Firmensitzes. Wenn eine der 33

■ „Wirtschaft macht Wohnen“-Studie unter: www.regiokontext.de

nehmen in den zurückliegenden 30 Jahren. Bis zu 450000 Werks-Unterkünfte hatte es noch gegen Ende der 1970er Jahre in der alten Bundesrepublik und West-Berlin gegeben. Die gehörten zuallererst der Deutschen Post, der Deutschen Bahn, aber auch anderen Wirtschaftsunternehmen. Die Untersuchung „Wirtschaft macht Wohnen“, die RegioKontext im Auftrag eines Bündnisses von Verbänden der Bauwirtschaft, des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der IG Bau und des Deutschen Mieterbundes erarbeitet hat, macht den aktuellen Bedarf deutlich: „Mitarbeiterwohnungen sind heute wieder ein Thema“, so Bodelschwingh. Sowohl für den kleineren Bäckereibetrieb als auch für den großen Flughafen.

„Dabei entstehen auch neue Formen der Kooperation“, so Bodelschwingh. Da der Bau von Werkswohnungen nicht gerade zur Kernkompetenz vieler Unternehmen gehört und die wenigsten über Bauland verfügen, realisieren die ihren Bedarf beispielsweise in Zusammenarbeit mit einem kommunalen Wohnungsbauunternehmen oder einer Genossenschaft. Auf jeden Fall, so das Fazit der Untersuchung, zeige das Engagement eine entgegenkommende Haltung zur den eigenen Mitarbeitern, es führe nicht zuletzt auch zu einer Verbesserung der Work-Life-Balance, wie Christoph Deinert aus der Geschäftsführung des Bäckereibetriebes Märkisches Landbrot betont.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter

Werkswohnungen in der Berliner Siemensstadt

Die Gebrauchsrechte und -pflichten im Mietverhältnis

Vom Dürfen und Müs

„Solange ich die Miete zahle, kann ich in meiner Wohnung tun und lassen, was ich will“, glauben viele Mieter. Schließlich könne es dem Vermieter doch egal sein, ob man sich eine Sauna einbaut, die ganze Wohnung knallrot streicht oder sich Schlangen als Haustiere hält. Die „eigenen“ vier Wände gelten als Rückzugsraum, als Ort der individuellen Entfaltung. Regulierungen werden da schnell als Einschränkung der persönlichen Freiheit empfunden. Das Problem: Der Vermieter hat vielleicht eine ganz andere Vorstellung davon, was „normales“ Wohnen ist und was seinem Eigentum schadet oder aus anderen Gründen zu unterbleiben hat. Außerdem gibt es da noch die Nachbarn, die nicht hinnehmen wollen, dass nachts Schlagzeug gespielt oder die Wohnung zum Ferienapartment umfunktioniert wird. Übrigens dürfen auch Eigentümer einer Etagenwohnung nicht schalten und walten, wie sie wollen. Zum einen, weil sie damit vielleicht andere Hausbewohner stören, zum anderen, weil die Wohnungseigentümergemeinschaft ein Wörtchen mitzureden hat, wenn es beispielsweise um bauliche Veränderungen geht.

Was steht im Mietvertrag?

Die Frage, in welcher Art und Weise man die Wohnung sowie die Gemeinschaftsräume nutzen darf, sorgt daher immer wieder für Streit und muss nicht selten von den Gerichten entschieden werden. Selbstverständlich steht es Ihnen als Mieter frei, Ihre Wohnung nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ihren Bedürfnissen einzurichten und zu nutzen – solange keine vertragswidrige Nutzung vorliegt. Sie dürfen Besuch empfangen, den Balkon schmücken und eine Einbauküche aufstellen. Die entscheidende Frage ist dabei: Was ist „vertragsgemäß“ und was nicht? Gehört ein Home Office heutzutage zum normalen Wohngebrauch oder ist das schon eine gewerbliche Nutzung? Wo steht geschrieben, ob man in seiner Wohnung nach Herzenslust rauchen oder

ob man im Treppenhaus ein Bild aufhängen darf? Und was ist mit den Gebrauchs-pflichten, an die sich Mieter halten müssen, etwa um Schäden an der Wohnung vorzubeugen? Muss man wirklich bei Abwesenheit im Winter die Heizung betreiben? Gibt es eine Verpflichtung, den Heizungsableser hereinzulassen?

Die sogenannten Gebrauchsrechte und -pflichten des Mieters stehen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht im Gesetz. Lediglich zur Gebrauchsüberlassung an Dritte, sprich Untervermietung, findet sich ein Paragraf im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Ansonsten beschränkt sich das BGB im Wesentlichen auf Regelungen zur Kündigung, Mieterhöhung und Modernisierung.

Die meisten Rechte und Pflichten ergeben sich allerdings aus den vertraglichen Vereinbarungen. „Was steht in Ihrem Mietvertrag?“ wollen die Rechtsberater des Berliner Mietervereins immer als erstes wissen, wenn sie beispielsweise ein Tierhaltungsverbot prüfen sollen. Das bedeutet nicht, dass alles, was im Vertrag steht, gültig ist. Viele Formulklauseln sind unwirksam. Dennoch ist der Mietvertrag samt Hausordnung eine wichtige Grundlage. Aber auch schriftliche Korrespondenz und mündliche Absprachen mit dem Vermieter können Auskunft darüber geben, was vereinbart wurde.

Hat sich auf diesen Wegen nichts herausfinden lassen, beispielsweise weil nichts zur Tierhaltung vereinbart wurde, muss die Rechtsprechung herangezogen werden. Im Einzelfall werden stets die Interessen des Mieters und des Vermieters gegeneinander abgewogen. Allgemein gültige Entscheidungen gibt es nicht. Dass ein Düsseldorf Gerichte die Kündigung eines Kettenrauchers für zulässig hielt, bedeutet mitnichten, dass man in der Wohnung oder auf dem Balkon nicht rauchen darf.

Um zu prüfen, was im Einzelfall zulässig ist, werden neben Gerichtsurteilen mitunter auch Grundrechte, etwa das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit oder das Recht auf freie Meinungsäuße-

rung in die Waagschale geworfen. Auch öffentlich-rechtliche Vorschriften, etwa der Denkmalschutz oder die Brandschutzverordnung können eine Rolle spielen. Um beim Beispiel des Rauchens zu bleiben: Der Mieter hat grundsätzlich einen

Der Zeitgeist sitzt mit am Richtertisch

Anspruch darauf, in seinem Privatbereich rauchen zu dürfen. Das gehört zu seinem Recht auf freie Entfaltung. Auf der anderen Seite hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, dass sein Eigentum keinen Schaden nimmt. Das dürfte allerdings nur bei exzessivem Qualmen zu befürchten sein. Die Interessen Dritter, etwa der Nachbarn, spielen nur indirekt eine Rolle, nämlich im Zusammenhang mit dem Befriedungsinteresse des Vermieters. Dem Vermieter ist schließlich daran gelegen, eine Störung des Hausfriedens zu verhindern und Ansprüche anderer Mieter, etwa durch Gesundheitsschäden, abzuwehren.

Das Beispiel Rauchen zeigt zudem, dass die Rechtsprechung dem Zeitgeist unter-



sen

liegt. Noch vor wenigen Jahren wurde dem Schutz der Nichtraucher vor dem gesundheitsgefährdenden Qualm weniger Wert beigemessen. Das gleiche gilt für den Einbau von zusätzlichen Steckdosen oder einem Spülmaschinenanschluss. Auch das gilt mittlerweile als unerlässlich für ein zeitgemäßes Wohnen. Nicht zu vergessen: Auch persönliche Vorlieben und Empfindlichkeiten der urteilenden Richter können eine Rolle spielen. Wer eine

Spinnenphobie hat, wird vielleicht weniger Verständnis für die Haltung von Vogelspinnen in der Wohnung aufbringen. Man sieht: Die Rechtsfindung ist gerade bei der Frage der Nutzung der Wohnung eine hoch komplizierte Sache. Dieses Spezial will Sie darüber informieren, wie Sie ihre Wohnung nutzen dürfen und wo die Grenzen liegen. Selbstver-

ständlich gibt es im Mietverhältnis weitere, wichtige Rechte und Pflichten, die hier gar nicht oder nur am Rande Erwähnung finden, etwa die Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung oder der Erhalt einer fristgemäßen Nebenkostenabrechnung. Hier soll es ausschließlich um die Gebrauchsrechte und -pflichten gehen.

Birgit Leiß



alle Illustrationen: Julia Gandras

Die Gestaltung der Mieträume Schöner Wohnen mit Grenzen

In seinem eigenen Zuhause will man es sich schön machen. Für den einen gehört dazu ein Plüschteppich und pastellfarbene Wände, der andere braucht Parkett und eine Regenwasserdusche, um sich wohl zu fühlen. Alles kein Problem – solange man nicht ohne Absprache bauliche Veränderungen vornimmt.

Ein Wasserbett im XXL-Format war der Traum eines Neuköllner Mieters. Er bestellte das gute Stück per Versandhaus und baute es in seiner Wohnung im dritten Stock selber auf – offenbar wenig fachmännisch. Anschließend ließ er 3000 Liter Wasser einlaufen. Es kam, wie es kommen musste. Das Wasserbett schlug leck und durch die Wassermassen brach die Decke ein. Zwei Stockwerke wurden unter Wasser gesetzt. „Der Mieter hätte natürlich die Statik bedenken müssen, gerade in diesem schon ziemlich heruntergekommenen Altbau“, erklärt Rechtsberater Axel Tolle vom Berliner Mieterverein (BMV). Für die entstandenen Schäden muss der Mieter nun geradestehen.

Grundsätzlich gilt: Änderungen, die sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs halten und zudem beim Auszug problemlos wieder rückgängig zu machen sind, kann der Vermieter nicht verbieten. Man darf einen neuen Herd aufstellen (den alten aufbewahren!), eine Einbauküche einbauen oder einen Teppichboden verlegen. Nicht zu beanstanden ist auch der Aufbau einer transportablen Duschkabine, das Setzen von Dübeln oder der Einbau eines neuen Türschlosses. Im Außenbereich der Wohnung sind ebenfalls Verbesserungen erlaubt. So darf ein Erdgeschossmieter seine Fenster mit Außenjalousien versehen, wenn die Interessen des Vermieters dadurch allenfalls

geringfügig beeinträchtigt werden (vorher nachfragen!). Da die Rechtsprechung zu diesen Fragen teilweise widersprüchlich ist, empfiehlt sich dringend eine Beratung – und zwar, bevor man die Maßnahme in Angriff nimmt.

Auch bei der farblichen Gestaltung der Wände und Decken hat man freie Hand. Man darf ungewöhnliche Tapeten anbringen oder das Schlafzimmer in grellem Grün streichen. Das gilt übrigens auch dann, wenn es eine formularvertragliche Klausel im Mietvertrag gibt, wonach die Wände in neutralen, hellen Farben zu halten sind. Allerdings ist man beim Auszug verpflichtet, besonders grelle oder dunkle Farben zu überstreichen beziehungsweise Schadensersatz zu leisten (BGH vom 6. November 2013 – VIII ZR 416/12).

Doch immer dann, wenn in die Bausubstanz eingegriffen wird, braucht man dafür die (schriftliche!) Erlaubnis des Vermieters. Darunter fällt nicht nur ein Wanddurchbruch oder die eingangs erwähnte Regenwasserdusche. Auch für die Verlegung von Parkett oder Laminat, den Einbau eines Hochbettes oder das Anbringen einer Holzverkleidung muss man die Genehmigung des Vermieters einholen, sonst riskiert man Schadensersatzansprüche und unter Umständen die Kündigung. Gegen den Willen des Vermieters kann man solche Ein- und Umbauten in der Regel nicht durchsetzen, wie der

Bundesgerichtshof (BGH) vor einigen Jahren klarstellte (BGH vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11). Im vorliegenden Fall durften die Mieter einer ofenbeheizten Wohnung nicht mal auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung einbauen. Damit be- raube man den Vermieter seiner späteren Mieterhöhungsmöglichkeiten, argumentierte das Gericht.

Wichtig: Sofern nichts anderes vereinbart wurde, muss man die Umbauten beim Auszug wieder entfernen – und das kann richtig teuer werden, wie ein Mitglied des Berliner Mietervereins feststellen musste. Die Mieterin hatte in Eigenregie eine acht Meter lange Zwischenebene in einem Zimmer



Ausnahmefall: barrierefreier Umbau

Mieter mit Handicap müssen die Möglichkeit haben, ihre Wohnung barrierefrei zu gestalten. Nach § 554 a BGB ist der Vermieter verpflichtet, baulichen Veränderungen und sonstigen Einrichtungen zuzustimmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr erforderlich sind. In der Regel kann sich der Vermieter also nicht sträuben, wenn man auf eigene Kosten eine ebenerdige Dusche, breitere Wohnungstüren oder einen Treppenlift einbauen will. Allerdings kann er eine Sicherheitsleistung (Kaution) verlangen, die die Kosten des Rückbaus gegebenenfalls abdecken.

bl



ihrer Wohnung eingebaut. Beim Anblick der riesigen Hochbettkonstruktion mit Treppe, Bücherregal und Lightshow fiel der Vermieter, der nur zufällig in der Wohnung war, aus allen Wolken. Er hatte Bedenken wegen der Statik, auch die Elektroinstallation Marke Eigenbau missfiel ihm. Noch ist der Streit nicht entschieden, doch um den geforderten Abbau wird die Mieterin wohl nicht herum kommen.

Der Fall zeigt: Solche Investitionen in die Wohnung sollte man nie ohne schriftliche Vereinbarung machen. Außerdem kann der Vermieter verlangen, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden.

Birgit Leiß



Die Nutzung der Mieträume Herr in den eigenen vier Wänden

Grundsätzlich hat der Mieter das Hausrecht in seiner Wohnung. Er kann bestimmen, wer wann seine Räume betreten darf und wer nicht. Und er kann in seinen vier Wänden tun und lassen, was er will, sofern er andere nicht belästigt und die Bausubstanz nicht gefährdet.

Mieter dürfen ihre Ehepartner, Eltern und Kinder bei sich wohnen lassen, ohne den Vermieter zu fragen. Will man seine Geschwister bei sich aufnehmen, muss man wie bei einer Untervermietung den Vermieter um Erlaubnis bitten und ein berechtigtes Interesse darlegen. Das gilt auch für die Aufnahme von Lebensgefährten, allerdings darf der Vermieter dabei die Einwilligung in der Regel nicht verweigern.

Nicht zustimmen muss der Vermieter aber, wenn die Wohnung durch den zusätzlichen Bewohner überbelegt wäre. Die Rechtsprechung geht von einem solchen Fall überwiegend dann aus, wenn mehr als zwei Personen pro Raum in der Wohnung leben und jeder Bewohner weniger als neun oder zehn Quadratmeter zur Verfügung hat.

Der Mieter bestimmt allein, welche Gäste er wann empfängt. Vermieter dürfen allenfalls dann bestimmte Besucher ausschließen, wenn besonders schwere Gründe gegen diese Person sprechen. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn der Besucher früher die Nachbarn im Haus belästigt hat. Vorschriften wie „Kein Damenbesuch nach 21 Uhr“ sind auf jeden Fall null und nichtig. Auch für längere Zeit können Gäste ohne Einwilligung des Vermieters beherbergt werden. Zulässig sind vier bis sechs Wochen, sofern der Besucher sich nicht als Untermieter häuslich einrichtet.

In gewissem Maße ist auch die Berufsausübung in der Wohnung zugelassen. Viele Tätigkeiten, die nicht nach außen in Erscheinung treten, sind erlaubt, zum Beispiel die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, gelegentliche Büroarbeiten am Abend oder schriftstellerische Tätigkeiten. Eine Genehmigung des Vermieters braucht man erst, wenn die Wohnung als Geschäftsadresse dient, ein Firmenschild angebracht werden soll, wenn Angestellte beschäftigt werden oder Publikumsverkehr stattfindet und somit Nachbarn sich gestört fühlen könnten und die Räume stärker abnutzen. Mit dem Zweckentfremdungsverbot gerät man erst dann in Konflikt, wenn die Wohnung nicht mehr überwiegend zum Wohnen genutzt wird.

Trotz des Hausrechts können Mieter nicht jeden Besucher an der Tür abweisen: Der Vermieter hat ein Besichtigungsrecht, wenn er einen konkreten sachlichen Grund dafür nennt und sich rechtzeitig vorher ankündigt. Gründe können beispielsweise sein, dass die Wohnung verkauft oder Modernisierungsarbeiten vorbereitet werden sollen. Der Wunsch muss drei bis vier Tage vorher angekündigt werden, die Besichtigung darf nur zu üblichen Zeiten stattfinden. Der Vermieter ist gehalten, sich mit dem Mieter auf einen Termin zu einigen. Er darf sein

Messie – ein Grenzfall



Die freie Lebensgestaltung in der Wohnung hat ihre Grenzen, wo Haus und Nachbarn darunter leiden. Wenn ein „Messie“ seine Wohnung zu einem Altwarenlager verkommen lässt, ist das zunächst höchstens ein Fall für eine psychologische Betreuung. Den Vermieter geht das erst etwas an, wenn durch die Belastung der vollgestopften Wohnung die Statik des Hauses gefährdet ist, aus der Wohnung dringender Gestank die Mitmieter belästigt oder Ungezieferbefall droht. In einem solchen Fall kann einem Mieter, der auch nach Abmahnungen sein Verhalten nicht ändert und Hilfsangebote ausschlägt, fristlos gekündigt werden (Amtsgericht Hamburg-Harburg vom 18. März 2011 – 641 C 363/10). js

Besichtigungsrecht auch nicht überstrapazieren. Auch den Heizungsableser muss der Mieter in die Wohnung lassen. Dieser muss sich mindestens zehn Tage vorher ankündigen und, falls der Mieter verhindert ist, kosten-

frei einen zweiten Ablesestermin anbieten. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten hat der Mieter zu dulden. Dazu dürfen Handwerker – nach rechtzeitiger Ankündigung – die Wohnung betreten. Vorsicht aber bei Modernisierungen! Hier ist oft strit-

tig, wie weit Mieter angekündigte Modernisierungsmaßnahmen dulden müssen. Das Hereinlassen von Bauarbeitern kann dem Mieter als stillschweigende Duldung der Modernisierung ausgelegt werden.

Jens Sethmann

Nutzungen außerhalb der Wohnräume Nicht ohne meine Nachbarn

Dass Balkon und Keller – wenn vorhanden – mit zur Wohnung gehören, versteht sich von selbst. Aber auch gemeinschaftliche Flächen außerhalb der Wohnung wie Hof, Treppenhaus oder Spielplätze dürfen von den Mietern genutzt werden – selbst wenn das nicht ausdrücklich im Mietvertrag steht. Dabei ist jedoch nicht alles erlaubt, was gefällt.

Auf seinem Balkon darf man Wäsche trocknen, einen Sonnenschirm aufstellen und Blumenkästen anbringen. Gelegentliches Feiern mit Freunden ist ebenso erlaubt wie die Dekoration mit Lichterketten oder weihnachtlichen Rentiergespannen. Die Grenzen liegen immer da, wo Nachbarn belästigt werden oder Schäden drohen. So muss man unbedingt dafür sorgen, dass die Blumenkästen (oder der Weihnachtsschmuck) ordentlich befestigt sind und nicht beim ersten Sturm herunterfallen und Passanten verletzen können. Einige Gerichte halten daher Blumenkästen, die an der Außenseite des Balkons angebracht werden, nicht für zulässig. Das Risiko, dass diese durch Wind oder Materialermüdung herunterstürzen, sei nie ganz auszuschließen, befand das Landgericht Berlin (LG Berlin vom 20. Mai 2011 – 67 S 370/09). Allerdings enthielt der Mietvertrag in diesem Fall eine Regelung, wonach für die Anbringung von Blumenkästen eine Genehmigung des Vermieters erforderlich

ist. Unter Umständen droht sogar eine fristlose Kündigung, wenn man seine Pflanzen trotz Abmahnung nicht ausreichend sichert (LG Berlin vom 26. November 2009 – 67 S 278/09).

Inwieweit Balkone mit Protestplakaten und Transparenten versehen werden dürfen, ist umstritten. Deutschlandfahnen und Totenkopfflaggen gelten als unproblematisch – sofern man dafür keine Halterung in die Fassade bohrt. Mit aggressiver Kritik an seinem Vermieter sollte man sich zurückhalten. Allerdings sind die Grenzen der Meinungsfreiheit recht weit gesteckt. Für Markisen gilt: Weil es sich hier um eine bauliche Veränderung handelt, die zudem das Erscheinungsbild des Hauses verändert, ist vorab die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Manch einer möchte auf seinem Balkon auch hin und wieder grillen. Sofern der Mietvertrag kein generelles Grillverbot enthält, ist das erlaubt. Allerdings nur dann,

Anspruch auf eine Parabolantenne?

Durch Rechtsentscheide ist mittlerweile verbindlich geklärt, dass man vom Vermieter die Erlaubnis für eine Parabolantenne verlangen kann, wenn sie fachmännisch installiert wird und baurechtlich zulässig ist (gelegentliches Problem: der Denkmalschutz). Das gilt aber nicht, wenn das Haus über eine Gemeinschaftsparabolantenne oder einen Breitbandkabelanschluss verfügt – auch wenn der Mieter ausländische Wurzeln hat. Schließlich sind die meisten ausländischen Programme über das Internet zu empfangen (BGH vom 14. Mai 2013 – VIII ZR 268/12).

bl



wenn kein Rauch in die Nachbarwohnung zieht. De facto ist dies zumindest bei einem Holzkohlegrill unmöglich. Es kommt aber auf die konkreten Umstände vor Ort an; hierzu auch unser Beitrag auf Seite 24 in dieser Ausgabe „Grillen in der Stadt: Eine delikate Angelegenheit“).

Die gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen stehen allen Hausbewohnern und ihren Be-

suchern zur Verfügung. Daher darf man sie sich weder „unter den Nagel“ reißen noch sie nach eigenem Gutdünken gestalten. Das musste auch eine Mieterin erfahren, die das Treppenhaus üppig mit Pflanzen dekoriert hatte. Der Vermieter klagte auf Entfernung und bekam Recht (AG Münster vom 31. Juli 2008 – 38 C 1858/08).

Ein klassischer Streitfall ist das Abstellen von Kinderwagen, Fahrrad oder Rollator im Hausflur. Oft reicht der Platz nicht für alle aus. „Wenn der Vermieter passiv bleibt und nichts regelt, müssen sich die Mieter untereinander einigen“, erklärt Axel Tolle, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein. Wenn der Vermieter das Treppenhaus ganz frei haben will und jegliches Abstellen verbietet, dürfen Rollstühle, Rollatoren und Kinderwagen trotzdem geparkt werden

– nicht aber Fahrräder. Voraussetzung ist aber, dass keine andere, gut zugängliche Abstellmöglichkeit vorhanden ist.

Wichtig ist in jedem Fall, dass andere Mieter durch den „Fuhrpark“ im Treppenhaus nicht unzumutbar behindert werden, etwa wenn sie an ihre Briefkästen wollen. Zudem müssen Brandschutzvorschriften beachtet werden.

Und was ist mit all den Schränkchen, Schuh-sammlungen und Getränkekisten, die viele Mieter einfach aus Platzmangel vor die Wohnungstür stellen? Abgesehen von wenigen Ausnahmefällen ist dies nicht zulässig. Aber wie immer gilt: Wo kein Kläger, da kein Richter. Wenn sich weder der Vermieter noch die Hausgemeinschaft daran stören, gibt es kein Problem.

Birgit Leib

Lärm

Rücksicht ist oberstes Gebot

Jeder Mieter hat ein Recht darauf, in seiner Wohnung ungestört zu leben, und kann sich gegen vermeidbaren Lärm wehren. Damit ist aber nicht jedes Geräusch verboten. Nachbarn dürfen nur nicht gestört werden. Im Zusammenleben sind also sowohl gegenseitige Rücksicht als auch Toleranz geboten.

Die Frage, wann ein Geräusch zum störenden Lärm wird, ist nicht eindeutig zu beantworten. Es geht dabei nicht nur um die Lautstärke, sondern auch um die Art des Geräusches. Dem Bundesgerichtshof zufolge kommt es auf das „Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen“ an (BGH vom 20. November 1992 – V ZR 82/91). So wird der Lärm einer Bohrmaschine als unangenehmer empfunden als Radiomusik.

Ortsüblicher oder unvermeidlicher Lärm muss hingenommen werden, zum Beispiel Fluglärm in einer Einflugschneise. Daraus folgt auch, dass Geräusche, die bei der vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung entstehen, nicht unzulässig sein können. Dabei sind jedoch die allgemeinen Ruhezeiten zu beachten. Nach dem Berliner Landes-Immissionsschutzgesetz gilt eine Nacht-ruhe von 22 bis 6 Uhr. In vielen Hausord-

Hart auf hart: Schuhe aus



Wenn ein Mieter durch Trittschall aus der Wohnung über ihm erheblich gestört wird, ist es auch zumutbar, vom oberen Mieter zu verlangen, keine Schuhe mit harten Absätzen zu tragen. In einem Fall vor dem Landgericht Hamburg beschwerte sich ein Mieter über Lärm, der vom neu verlegten Laminat- und Fliesen-Fußboden in der darüberliegenden Wohnung ausging. Der Vermieter berief sich darauf, dass die DIN-Norm für Trittschall eingehalten wurde. Das Landgericht urteilte aber, dass trotzdem unzumutbare Geräusche entstehen und es hier zumutbar sei, Schuhe mit harten Absätzen an der Wohnungstür auszuziehen (LG Hamburg vom 15. Dezember 2009 – 316 S 14/09).

js



nungen ist auch eine Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr festgehalten. In diesen Zeiten sowie an Sonn- und Feiertagen sind ruhestörende Geräusche zu vermeiden. Staubsauger oder Stichsäge sind dann tabu. Allerdings geht der Lärmschutz nicht so weit, dass das Alltagsleben beeinträchtigt wird. Man darf auch spätabends duschen, zu jeder Zeit einen Fön benutzen und selbstverständlich auch nachts die Klospülung betätigen.

Kinder dürfen in der Wohnung spielen und lärmern, es darf nur nicht zu einer unzumutbaren Störung der Nachbarn führen, insbesondere während der Ruhezeiten. Allerdings muss jeder Hausbewohner das Lachen, Weinen und Schreien von Kleinkindern als natürliches Verhalten ebenso hinnehmen wie

die Unruhe, die infolge des normalen Spiel- oder Bewegungstriebes der Kinder entsteht. Üblicher Kinderlärm ist kein Kündigungsgrund (Landgericht Wuppertal vom 29. Juli 2008 – 16 S 25/08).

Für Musik gilt ebenfalls: Belästigungen von Mitmietern sind zu vermeiden. In den Ruhezeiten ist Zimmerlautstärke angesagt. Da man Klavier, Gitarre oder Flöte nur bedingt leise spielen kann, muss man zum Musizieren die Ruhezeiten meiden. Die Gerichte gestehen Hobbymusikern meist mindestens zwei Stunden am Tag zum Spielen ihres Instruments zu.

Wenn Mieter in ihrer Wohnung feiern, müssen sie auf die Nachbarn Rücksicht nehmen, insbesondere ab 22 Uhr. Feste, die sich „im üblichen Rahmen“ halten, müssen von den

Nachbarn hingenommen werden (Landgericht Frankfurt vom 6. März 1989 – 2/21 O 424/88). In jedem Fall empfiehlt es sich, vor einer Party die Nachbarn zu informieren, damit sie wissen, an wen sie sich wenden können – und nicht gleich die Polizei rufen. Ein Zettel im Hausflur mit der Aufschrift „Heute Party. Sorry, wenn’s etwas lauter wird“ ist aber kein Freibrief, um „die Sau rauszulassen“.

Dass man einmal im Monat in der Wohnung auch nachts feiern darf, ist ein weit verbreiteter Irrtum. Es gibt kein allgemeines Recht, in bestimmten Zeitabständen die Nachtruhe der Nachbarn stören zu dürfen (Oberlandesgericht Düsseldorf vom 15. Januar 1990 – 5 Ss 475/89).

Jens Sethmann

Gefahren

Krankmachende Wohnungen muss niemand hinnehmen

Mieter haben das Recht auf eine Wohnung, die ihre Gesundheit nicht gefährdet. Der Vermieter muss alles tun, um Mieter und ihre Haushaltsangehörigen vor Schäden an Körper und Gesundheit durch den mangelnden Zustand der Wohnung zu bewahren.

Ein häufiger Streitfall zwischen Mietern und Vermietern ist der Schimmelbefall der Wohnung. Die Sporen der Schimmelpilze können Asthmaerkrankungen auslösen. Wenn sich Schimmel bildet, weil Feuchtigkeit von außen kommt, etwa durch undichte Stellen im Mauerwerk und Dach oder bei einem unentdeckten Wasserrohrbruch, ist die Sache eindeutig: Der Vermieter muss die Schäden und die Ursachen beseitigen. Der Mieter ist zur Mietminderung berechtigt. Häufiger bildet sich Schimmel jedoch, wenn sich die

Feuchtigkeit aus der Raumluft an der Wand niederschlägt. Dies kann am Gebäude liegen oder aber auch am Verhalten der Bewohner. Sind dünne oder schlecht isolierte Wände der Grund, ist der Vermieter in der Pflicht. Vermieter werfen den Mietern aber oft vor, den Schimmel dadurch verursacht zu haben, dass sie nicht ausreichend heizen und lüften. Um Schimmelbildung zu vermeiden, müssen Mieter ihre Wohnung regelmäßig lüften. Werden morgens und abends je fünf bis zehn Minuten alle Fenster der Wohnung

Wohnungsaufsicht: für die harten Fälle

Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters bezieht sich nicht nur auf die Mieter selbst, sondern auch auf Besucher, Postboten und alle, die das Hausgrundstück betreten. So muss er dafür sorgen, dass das Treppenhaus beleuchtet ist, die Funktion des Aufzugs regelmäßig geprüft wird, die Wege frei von Schnee und Eis sind und alle Gefahrenstellen beseitigt werden. Reagiert ein Vermieter nicht auf die Aufforderung, Gefahren und Mängel zu beseitigen, kann man die Wohnungsaufsicht des Bezirksamts einschalten. Die Ämter haben die Aufgabe, notwendige Reparaturen durchzusetzen. Wenn es den Mitarbeitern nicht gelingt, den Eigentümer zu einer freiwilligen Schadensbeseitigung zu bewegen, können sie die Instandsetzung förmlich anordnen.

js



weit geöffnet, reicht das in der Regel aus. Die Forderung, sechs Mal täglich zu lüften, davon zwei Mal nachts, ist unzumutbar (Amtsgericht Mitte vom 28. Mai 2009 – 12 C 234/05). Nicht ausreichend ist die Kippstellung der Fenster.

In einem gewissen Maße ist der Mieter auch zum Heizen verpflichtet. Allerdings kann man ihm nicht abverlangen, durch übermäßiges Heizen eine fehlende Bausisolierung auszugleichen. Zuzumuten ist ihm aber, die Temperatur im Schlafzimmer nicht unter 15 Grad fallen zu lassen. Eine Heizpflicht besteht allerdings nicht. Mieter können also auch im Winter in Urlaub fahren, solange sie dafür sorgen, dass keine Schäden durch Einfrieren von Leitungen auftreten.

Bei Asbest ist eindeutig der Vermieter in der Verantwortung. In den meisten Asbestbaustoffen, die in Wohnungen vorkommen, ist Asbest fest gebunden. Asbestfasern gelangen nur dann in die Raumluft, wenn das Material bricht, beschädigt oder porös wird.

Problematisch ist, dass viele Mieter und beauftragte Handwerker nicht wissen, wo Asbestprodukte verbaut sind, und deshalb bei Reparaturen mit Hammer oder Bohrmaschine Fasern freisetzen. Zudem ist zu beobachten, dass die häufig verwendeten sogenannten Floor-Flex-Platten nach jahrzehntelanger Beanspruchung brüchig werden.

Wenn Asbestbaustoffe in der Wohnung beschädigt sind, hat der Mieter einen Anspruch auf die Beseitigung der Gefahr. Die Arbeiten dürfen nur von Fachfirmen unter den vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen ausgeführt werden. Beschädigungen an Floor-Flex-Belägen berechtigen auch zur Mietminderung (Landgericht Berlin vom 11. Februar 2016 – 18 S 133/15). Dazu ist kein Raumluftgutachten notwendig. Legionellen sind Bakterien im Trinkwasser, die beim Einatmen von Wasserdampf, etwa beim Duschen, eine lebensgefährliche Lungenentzündung auslösen können. Legionel-

len fühlen sich bei Temperaturen zwischen 25 und 50 Grad wohl. Rohre, durch die längere Zeit kein heißeres Wasser fließt, sind daher der Nährboden für diese Bakterien.

In Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung sind Vermieter dazu verpflichtet, alle drei Jahre das Wasser auf Legionellen zu überprüfen. Die Kosten für den Test tragen die Mieter über die Betriebskosten. Sind Maßnahmen zur Legionellenbeseitigung notwendig, ist das Vermietersache.

Jens Sethmann

Spezielle Fälle

Vom Umgang mit Haustieren und Kettenrauchern

Das Zusammenleben in einem Mietshaus funktioniert nicht ohne Rücksichtnahme. Auf der anderen Seite müssen bestimmte Geräusche oder Gerüche hingenommen werden. Wo liegen die Grenzen?

Ein kleiner Rauhaardackel lieferte dem neuen Hausbesitzer den Kündigungsgrund. Der Vermieter, der selber in das Haus eingezogen war, fühlte sich vom Bellen und

Jaulen der Hundedame gestört. Nach einer Abmahnung kündigte er. Doch das akribisch geführte Lärmprotokoll des Hauseigentümers überzeugte das Gericht nicht.



„Teilweise war mein Hund zu den aufgeführten Zeiten beim Hundesitter, außerdem hat er maximal 20 Sekunden gebellt, eigentlich nur, wenn gerade jemand an der Tür vorbeiging“, beteuert der Besitzer von Lotti. „Wenn wie hier vertraglich nichts zur Tierhaltung vereinbart wurde, gehört sie grundsätzlich zum normalen Wohngebrauch“, erklärt Dr. Jutta Reismann, Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein. Selbstverständlich dürfen die Nachbarn nicht über die Maßen gestört werden. „Die Rechtsprechung hält ein Bellen von 30 Minuten am Tag für hinnehmbar, wobei 10 Minuten am Stück nicht überschritten werden dürfen“, so Reismann. Das war bei Lotti nicht der Fall. Die Kündigung wurde daher zurückgewiesen.

Der Vermieter darf Haustiere nicht grundsätzlich verbieten. Wer sich Fische, Hamster, Vögel oder andere Kleintiere anschaffen will, braucht dafür nicht die Erlaubnis des Vermieters, ganz gleich was im Mietvertrag oder in der Hausordnung steht. Entsprechende Formulklauseln sind nichtig. Aber auch ein starres Verbot der Hunde- und Katzenhaltung ist nicht zulässig, wie der BGH entschieden hat. Der Vermieter darf nicht willkürlich und schematisch seine Zustimmung verweigern (BGH vom

20. März 2013 – VIII ZR 168/12). Vielmehr muss stets eine umfassende Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien und der Nachbarn erfolgen. Lediglich als Individualvereinbarung ist ein pauschales Verbot von Katzen oder Hunden in der Wohnung wirksam. Ausnahmen gelten aber auch da zum Beispiel für Blindenhunde.

Ob mit oder ohne Vereinbarung, ob Kampfhund oder Schildkröte: Immer dann, wenn es zu Beeinträchtigungen kommt, kann der Vermieter die Tierhaltung untersagen. Allerdings müssen es schon triftige Gründe sein. Gelegentliches Bellen oder Vogelgezwitscher gehört nach Auffassung der Gerichte zur hausüblichen Geräuschkulisse. Das stundenlange Pfeifen eines Papageis oder die Verschmutzung des Treppenhauses durch den Hund muss dagegen nicht hingenommen werden.

Ein anderer Streitpunkt: das Rauchen. Immer mehr Raucher halten die eigene Wohnung qualmfrei und weichen auf Balkon oder Treppenhaus aus – sehr zum Ärger der Nachbarn. „Im Hausflur darf gar nicht geraucht werden“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Ebenso wenig darf ein Mieter seine Wohnung in das Treppenhaus lüften. Dies war auch der Dreh- und Angelpunkt bei der Kündigung von Friedhelm Adolfs, eines mittlerweile republikweit bekannten Düsseldorfer Mieters. Nach 40 Jahren wurde ihm die Wohnung gekündigt, weil immer wieder Zigarettenqualm ins Treppenhaus gelangte. Das Landgericht sah darin eine nachhaltige Störung des Hausfrie-

Hausordnung: nur gültig mit Unterschrift



Eine Hausordnung muss vereinbart sein. Nachträgliche Änderungen, etwa per Aushang am Schwarzen Brett, sind nicht zulässig. In der Regel ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags und als solche für beide Seiten bindend. Das nachträgliche, einseitige Erlassen ist nicht möglich. Wer in ein Haus einzieht, ohne eine Hausordnung unterschrieben zu haben, muss sich daher beispielsweise nicht an die Mittagsruhe halten. Das Lärmschutzgesetz sieht zwar eine Nachtruhe ab 22 Uhr vor, nicht aber eine Mittagsruhe. Manche Hausordnungen enthalten zudem unwirksame Klauseln, an die man sich nicht halten muss (vorher überprüfen lassen!), etwa ein nächtliches Duschverbot.

bl

dens und hielt die Kündigung für zulässig. Doch der Bundesgerichtshof wies den Fall zurück. Es sei nicht ausreichend bewiesen, dass der Mieter wirklich bewusst ins Treppenhaus gelüftet habe (BGH vom 18. Februar 2015 – VIII ZR 186/14). Ein Entweichen von Tabakrauch, etwa beim Verlassen der Wohnung, kann nämlich nicht beanstandet werden.

Innerhalb der eigenen vier Wände darf dagegen nach Herzenslust gequalmt werden. Das gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Auch ein absolutes Rauchverbot auf dem Balkon ist nicht mit dem Grundgesetz vereinbar. Bei „nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen“ können den anderen Hausbewohnern trotzdem Unterlassungsansprüche zustehen, wie der Bundesgerichtshof kürzlich klarstellte. In dem konkreten Fall aus Brandenburg fühlte sich eine Mietpartei durch Tabakrauch vom Balkon unter ihnen gestört. Die Richter mahnten eine ganz praktische Gebrauchsregelung an. Der Raucher darf nur zu bestimmten Zeiten auf dem Balkon rauchen, so dass die andere Partei Zeiträume hat, in denen sie ihren Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen genießen kann (BGH vom 16. Januar 2015 – V ZR 110/14).

Die Spielregeln gelten grundsätzlich auch für Besucher. Auch sie dürfen nicht im Treppenhaus rauchen. Fehlverhalten, etwa Ruhestörungen oder Beschädigungen, muss sich der Mieter zurechnen lassen. Ihren Hund dürfen Gäste jedoch mitbringen, selbst wenn im Haus ein wirksames Hundehaltungsverbot gilt. Schließlich handelt es sich nur um kurze Aufenthalte (LG Berlin vom 18. Mai 2012 – 63 S 421/11).

Birgit Leiß



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

Vermieterwechsel

§ 566 BGB findet zugunsten des Mieters nur Anwendung, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt. Ein Besitzerlangungsinteresse rechtfertigt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis dagegen nicht.

BGH vom 5.4.2016 – VIII ZR 31/15 –

 Langfassung im Internet

§ 566 Abs. 1 BGB enthält den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ und lautet: Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Nach § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber anstelle des Vermieters also nur dann in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn der vermietete Wohnraum nach Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert wird, also das Eigentum auf den Erwerber übergeht. Der Erwerber tritt dagegen nicht schon dann in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, wenn die Wohnung zwar vermietet, aber zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht an den Mieter überlassen war. Gleiches gilt, wenn der Mieter einen ihm überlassenen Mietbesitz zum genannten Zeitpunkt – aus welchem Grunde auch immer – nicht mehr ausübt hat.

Eingelagerte Einbauküche

Zur Mietminderung im Falle der Entwendung einer mitvermieteten, später auf Wunsch des Mieters vereinbarungsgemäß ausgelagerten Einbauküche.

BGH vom 13.4.2016 – VIII ZR 198/15 –

 Langfassung im Internet

Nach einer gleichzeitig mit dem Mietvertrag vom 26.3.1997 geschlossenen Zusatzvereinbarung hatte die Mieterin eine Gesamtmiete in Höhe von 964,72 DM zu zahlen, wovon ein Betrag in Höhe von 34,64 DM (17,71 Euro) auf die Einbauküche entfiel.

Im Jahr 2010 bat die Mieterin, die Einbauküche durch eine eigene Kucheneinrichtung ersetzen zu dürfen. Die Vermieterin erklärte sich damit einverstanden, machte dies aber von bestimmten Bedingungen abhängig, die die Mieterin akzeptierte. Die Parteien vereinbarten (unter anderem), dass die Mieterin die bisher eingebaute Küche auf ihre Verantwortung sachgerecht zu lagern und bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen bauseitigen Zustand wieder herzustellen habe. Die Mieterin zahlte nach dem Einbau der eigenen Küche zunächst die bisherige Miete (inklusive des für die Küche ausgewiesenen Zuschlags) weiter. Am 9.2.2014 wurde die von ihr in einem Kellerraum gelagerte Küche entwendet. Ihre Versicherung zahlte einen Schadensbetrag von 2790 Euro, der der Vermieterin zufließt. Die Mieterin meinte daraufhin, die in der Zusatzvereinbarung vom 26.3.1997 für die Nutzung der Einbauküche der Beklagten vorgesehene anteilige Miete nicht mehr entrichten zu müssen, da diese Küche ihr infolge des Diebstahls nicht mehr zur Verfügung stehe.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Verlust der im Keller eingelagerten Einbauküche nicht zur Minderung der Miete führe. Denn mit der im Jahr 2010 getroffenen Abrede, dass die Mieterin die vorhandene Küche gegen eine Küche eigener Wahl austauschen durfte, die ausgebaute Küche aber – vorrangig im Interesse der Vermieterin für den Fall eines Wiedereinbaus nach Beendigung des Mietverhältnisses – aufzubewahren hatte, hätten die Parteien den Mietvertrag unter Beibehaltung der vereinbarten Gesamtmiete dahin abgeändert, dass sich die Gebrauchsgewährungspflicht der Vermieterin jedenfalls solange nicht auf eine Einbauküche erstreckte, als die Mieterin die Wohnung selbst mit einer Küche ausgestattet hatte. Durch das Abhandenkommen der im Keller eingelagerten und von der Mieterin derzeit nicht benötigten Kucheneinrichtung sei also keine nachteilige Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit eingetreten, so dass ein zur Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB) führender Mangel der Mietsache nicht vorliege.

Die Vermieterin verhalte sich auch nicht treuwidrig (§ 242 BGB), indem sie einerseits die von der Versicherung der Mieterin gezahlte Versicherungssumme in Höhe von 2790 Euro für die Küche behalte, ohne derzeit eine neue Küche anzuschaffen, und gleichwohl auf der Zahlung der für die Küchennutzung vereinbarten Miete bestehe. Denn der geleistete Schadensbetrag sei allein als geldwerter Ausgleich für den der Beklagten als Eigentümerin und Vermieterin der im Keller aufbewahrten Küchenteile entstandenen Schaden bestimmt gewesen. Diese Ersatzleistung, die wirtschaftlich an die Stelle der im Keller gelagerten Kucheneinrichtung getreten sei, habe keinen Einfluss auf die Frage, ob die Mieterin für

die abhanden gekommene Kücheneinrichtung Miete zu zahlen habe. Die Mietzahlungspflicht beurteile sich ausschließlich nach den von den Parteien getroffenen Absprachen, also nach der Genehmigungsvereinbarung vom 22.3.2010. Danach blieb die Höhe der Miete unberührt von dem Umstand, dass die Mieterin während der Nutzungszeit der neu eingebauten Küche kein in dieser Vereinbarung anerkanntes Interesse an einer Nutzung der im Keller gelagerten Kücheneinrichtung der Vermieterin mehr hatte.

Kündigung

a) Zur Frage, ob die Nichtzahlung einer auf die Verletzung mietvertraglicher Pflichten zurückgehende titulierte Schadensersatzforderung des Vermieters eine die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters darstellt.

b) Im Rahmen der nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Prüfung, ob die Verletzung mietvertraglicher Pflichten auf einem Verschulden des Mieters beruht, trägt – wie aus § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entnommen werden kann – dieser die Darlegungs- und Beweislast für sein fehlendes Verschulden.

c) Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-)Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.

BGH vom 13.4.2016 – VIII ZR 39/15 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten über die Ursache von Schimmelschäden. Auf die Klage des Vermieters hin verurteilte das Amtsgericht den Mieter unter anderem zur

Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 2800 Euro. Das Gericht sah die Ursache der Schäden aufgrund eines Sachverständigengutachtens in einer massiven Störung des Raumklimas, das auf falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters zurückzuführen sei. Der Mieter zahlte den Schadensersatz nicht und gab im August 2013 die eidesstattliche Versicherung ab.

Darüber hinaus monierte der Mieter trotz der Feststellungen im Urteil die gleichen Mängel erneut und machte eine weitere Mietminderung geltend.

Im Dezember 2013 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Zur Begründung führte er aus, dass der Mieter seine Pflicht zur Zahlung von Schadensersatz nicht erfüllt habe. Ferner sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar, weil der Mieter seine Verantwortlichkeit für die Schimmelbildung nach wie vor in Abrede stelle und weiterhin nicht ausreichend heize und lüfte.

Nach Ansicht des BGH können die vom Vermieter angeführten Gründe eine ordentliche Kündigung rechtfertigen.

Da die vom Amtsgericht titulierte Schadensersatzforderung auf eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflicht zur Obhut der Mietsache zurückzuführen sei, sei die Nichtzahlung der Forderung eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung, die eine ordentliche Kündigung begründen könnte.

Auch die vom Vermieter angeführten weiteren Gründe, nämlich das beharrliche Leugnen des Mieters, für die Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein und das fortgesetzt unzureichende Lüften und Heizen, seien Pflichtverletzungen, die eine Kündigung rechtfertigen könnten. Aus einem derartigen Verhalten ergebe sich die für den Vermieter begründete Besorgnis, dass der Mieter weder gewillt sei, seinen vertraglichen Pflichten zur Obhut der Wohnung nachzukommen noch die Miete vollständig zu zahlen.

Der BGH hat den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen, damit dieses noch tatsächliche Feststellungen zu den vom Vermieter angeführten Kündigungsgründen nachholt.

Instanzen-Rechtsprechung

Sozialer Wohnungsbau

Dem Vermieter im Sozialen Wohnungsbau ist es nach dem Grundsatz von Treu und Glauben verwehrt, bereits vor Mietvertragsbeginn eingetretene beziehungsweise erkennbare Kostensteigerungen später an den Mieter weiterzugeben.

LG Berlin vom 30.11.2015

– 18 S 168/15 –

➔ Langfassung im Internet

Sozialer Wohnungsbau

Obwohl im Mietvertrag über eine Sozialwohnung eine unter der Kostenmiete liegende Miete vereinbart ist, ist es dem Vermieter grundsätzlich nicht verwehrt, später die Miete auf die Kostenmiete anzuheben.

LG Berlin vom 18.2.2016

– 65 S 2/16 –

➔ Langfassung im Internet

Nach § 3 des Mietvertrages betrug die Nettokaltmiete „zurzeit“ monat-

lich 263,99 Euro zuzüglich Nebenkosten, was einer Miete von rund 5,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich entspricht. § 17 des Mietvertrages lautete wie folgt: „1. Die Wohnung ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet. Sie unterliegt damit den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes [...] und ist gesetzlich preisgebunden. Die Miete der Wohnung darf deshalb nur so hoch sein, dass sie zuzüglich der Umlagen (Betriebs-

kosten) die laufenden Aufwendungen des Vermieters deckt.

2. Die Miete verändert sich jeweils mit dem Abbau der öffentlichen Förderungsmittel des Landes Berlin. Darüber hinaus sind aufgrund besonderer Anordnungen der zuständigen Behörden auch außerplanmäßige Kürzungen der bewilligten Aufwendungshilfen möglich, die zu entsprechenden weiteren (auch einkommensabhängigen) Mieterhöhungen führen können.“

Die Mieterin war der Auffassung, dass spätere Mieterhöhungen unwirksam gewesen seien, weil die preisrechtlich zulässige Durchschnittsmiete bereits bei Mietvertragsschluss 16,02 Euro pro Quadratmeter betragen habe; die Vermieterin hätte durch die Angabe der niedrigeren Nettokaltmiete von rund 5,30 Euro im Mietvertrag konkludent und dauerhaft auf die damalige Kostenmiete in Höhe von 16,02 Euro pro Quadratmeter verzichtet.

Das Landgericht entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich. Den Vereinbarungen im Mietvertrag lasse sich ein Verzichtswille der Vermieterin nicht entnehmen. Nach dem Mietvertrag „betrage“ die Nettokaltmiete lediglich „zurzeit“ die dort angegebene Höhe; in § 17 des Mietvertrages werde darauf hingewiesen, dass die Wohnung preisgebunden sei und nach welchen Regeln die Miete sich verändern könne, wobei auch der Umstand mitgeteilt werde, dass die Miete so hoch sein könne, dass sie die laufenden Aufwendungen des Vermieters decke und sich mit dem Abbau von Aufwendungshilfen und Fördermitteln erhöhen könne.

Anmerkung: Die gegenteilige Auffassung vertritt sie 18. Zivilkammer des Landgerichts, siehe vorstehend.

Berliner Mietspiegel 2013

Der Berliner Mietspiegel 2013 kann für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Schätzung gemäß § 287 ZPO zugrunde gelegt werden. Eine Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigen-gutachtens ist der Schätzung nicht vorzuziehen.

LG Berlin vom 14.4.2016 – 18 S 125/15 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau
👉 Langfassung im Internet

Asbest

Gebrochene asbesthaltige Floor-Flex-Bodenplatten stellen immer eine konkrete Gesundheitsgefahr dar. In einem solchen Fall ist eine 20-prozentige Mietminderung – gegebenenfalls rückwirkend bis zum Beginn der Mietzeit – angemessen.

LG Berlin vom 11.2.2016 – 18 S 133/15 –, mitgeteilt von RA Sven Leistikow
👉 Langfassung im Internet

Siehe hierzu den Bericht in Mieter-Magazin 5/2016, Seite 10.

Modernisierungs-ankündigung

Unbestimmte Zeitangaben wie „Anfang Juni 2016“ genügen den Anforderungen des § 555 c Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB nicht. Auch liegt eine zu unbestimmte Terminangabe vor, wenn der Vermieter pauschal die Verschiebung der geplanten Maßnahmen „um voraussichtlich ein Jahr“ ankündigt.

AG Pankow/Weißensee vom 3.12.2015 – 102 C 141/15 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth
👉 Langfassung im Internet

Das Gericht verweist für seine Rechtsansicht auf Blank/Börstinghaus/Blank, Miete, 4. Aufl. 2014, § 555 c Anm. 9 und 10 und Schmidt/Futterer/Eisen-schmid, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 555 c BGB, Rn. 38.

Berliner Mietspiegel 2015

Begründet der Vermieter eine Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2015, kann er sich im Zustimmungsprozess nicht auf das Beweismittel „Sachverständigen-gutachten“ berufen, denn dies stellt einen unzulässigen Ausforschungsbeweisantritt dar. Die Zustimmungs-

klage des Vermieters ist in diesem Falle unbegründet.

AG Pankow/Weißensee vom 18.5.2016 – 100 C 353/15 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke
👉 Langfassung im Internet

Zum gleichen Ergebnis mit gänzlich anderer Begründung kommt das AG Neukölln MM 6/2016, Seite 29.

Umsetzwohnung

Zur Frage, welche Art von Ersatzwohnraum dem Mieter zumutbar ist, wenn er die Wohnräume seiner Wohnung vollständig für vier Wochen wegen Sanierungsarbeiten an der Holzbalkendecke räumen muss.

AG Schöneberg vom 21.8.2015 – 19 C 458/14 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth
👉 Langfassung im Internet

Die Mieter verweigerten die Duldung notwendiger Instandsetzungsarbeiten, weil der Vermieter ihnen nur unzureichenden Ersatzwohnraum für die Zeit der Arbeiten angeboten hatte. Das Gericht folgte der Argumentation der Mieter und verurteilte sie zur Duldung lediglich Zug um Zug gegen Zahlung eines Vorschusses von 2800 Euro gemäß § 555 a Abs. 3 BGB für die Räumung der Wohnung und Unterbringung in einem 3-Zimmer-Appartement/Ferienwohnung für einen Zeitraum von vier Wochen. Für den geplanten Zeitraum sei eine Hotelunterbringung nicht zumutbar. Auch die angebotene Nachbarwohnung käme als Ausgleichswohnung nicht in Betracht. Denn es war entsprechend dem Angebot des Vermieters vorgesehen, dass Bad und Küche der Nachbarwohnung nicht zu nutzen seien. In dem Angebot des Vermieters hieß es unter anderem: „Erfreulicherweise hat sich eine andere für Sie sicher praktikablere Variante ergeben. In der Wohnung gegenüber werden für Sie für die Zwischennutzung zwei Zimmer hergerichtet. So können Sie diese zur Unterstellung für Möbel und/oder als Schlafraum und Arbeitsraum nutzen. Bad- und Küchennutzung bitten wir wie bisher in Ihrer eigenen Wohnung

vorzunehmen ...“ Das Gericht folgte der Auffassung der Mieter, dass es ihnen nicht zumutbar sei, in den zwei Zimmern der Nachbarwohnung zu wohnen und gleichzeitig Bad und Küche in der streitgegenständlichen Wohnung, in der die geplanten Arbeiten stattfinden sollen, zu nutzen. Zudem hätten in der Nachbarwohnung lediglich zwei Zimmer und nicht wie in der streitgegenständlichen Wohnung drei Zimmer zum Wohnen zur Verfügung gestanden. Unabhängig davon, dass in der streitgegenständlichen Wohnung Arbeiten stattfinden sollen, die nach dem Vortrag der Mieter keine normale Nutzung des Sanitärbereichs oder der Küche möglich machen sollen, sei es bereits unzumutbar, in der Nachbarwohnung zu wohnen, dort jedoch nicht Bad und Küche benutzen zu können, sondern hierfür jeweils in die streitgegenständliche Wohnung gehen zu müssen, zumal sich dort tagsüber Arbeiter aufhielten. Der von den Mietern genannte Vorschuss von 2800 Euro für die Räumung der Wohnung und Unterbringung in einem 3-Zimmer-Appartement/Ferienwohnung erscheine hingegen angemessen.

Berliner Mietspiegel 2015

Zur Frage, wann Bodenfliesen „hochwertig“ sind im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2015 und was der Vermieter zur „Hochwertigkeit“ vorzutragen hat.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 24.2.2016 – 19 C 264/15 –, mitgeteilt von RAin Ute Malinowski

➔ Langfassung im Internet

Das Gericht weist zunächst darauf hin, dass nach dem eindeutigen Wortlaut der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2015 – anders noch in der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2007 – wegen der seit einigen Jahren geltenden Formulierung „Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand“ nicht bereits das bloße Vorhandensein von Fliesen als Bodenbelag wohnwerterhöhend ist. Andern-

falls hätte es des Zusatzes „hochwertig“ nicht bedurft.

Die Vermieterin trug vorliegend zur Beschaffenheit der Fliesen lediglich vor, dass diese pro Quadratmeter 40 DM gekostet haben sollen und dass sie nach sechzehn Jahren noch in gutem Zustand seien.

Der von der Vermieterin vorgetragene Preis der Fliese konnte der Entscheidung aber nicht zugrunde gelegt werden, weil die Mieter diesen Anschaffungspreis zulässig bestritten hatten und die Vermieterin keinen zulässigen Beweis erbracht oder angeboten hatte.

Die Frage, ob eine Fliese hochwertig ist, sei ohnehin nicht allein am Preis festzumachen, sondern es gehe um ihre Beschaffenheit und ihre Eigenschaften, unter anderem hinsichtlich des Oberflächenverschleißes (Abrieb). Eine hochwertige Fliese müsse sich von einer durchschnittlichen Fliese und nicht nur von einer einfachen Fliese abheben.

Dem Vortrag der Vermieterin, der gute Zustand nach sechzehn Jahren beweise die Hochwertigkeit, könne nicht gefolgt werden. Zum einen hätten die Mieter die Fliesen mit Teppichboden geschützt. Aber auch sonst sei ein Zeitraum von sechzehn Jahren nicht ausreichend, um die Hochwertigkeit der Fliese zu belegen. Auch durchschnittliche Fliesen wiesen nach sechzehn Jahren nicht zwingend Mängel auf.

Mangels ausreichend substantiierten Vortrags zur Hochwertigkeit der Bodenfliesen sei dem Beweisangebot eines Sachverständigengutachtens nicht nachzugehen gewesen. Insbesondere habe die Vermieterin keine von einem Sachverständigen zu begutachtende Eigenschaften der Fliese (wie den Abrieb, das Material, eine eventuelle Glasur oder ähnliches) behauptet, wodurch sich diese von durchschnittlichen Fliesen abhebe. Die Einordnung der Fliese als „hochwertig“ sei aber eine Rechtsfrage, die nicht von einem Sachverständigen zu beantworten sei.

Die streitige Merkmalgruppe 2 (Küche) sei daher nach Überzeugung des Gerichts neutral zu bewerten, weil das von der Vermieterin behauptete wohnwerterhöhende

Merkmal „hochwertige Fliesen“ nicht zu bejahen sei.

Kleinreparaturen

Eine formularvertragliche Kleinreparaturklausel, die ausdrücklich auch solche Teile der Mietsache umfasst, die nicht dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (hier: „Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper usw.“), benachteiligt den Mieter unangemessen und ist nach § 307 BGB insgesamt unwirksam.

AG Zossen vom 11.6.2015

– 4 C 50/15 –

➔ Langfassung im Internet

Die Klausel lautete: „Die Kosten der kleinen Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu übernehmen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Die Kleininstandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden bis zu einem Betrag von 100 Euro. Im Einzelfall an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie zum Beispiel Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Jalousien, Markisen, WC und Badezimmer Einrichtung, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen, Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper usw. Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen bis zu 8 Prozent der Jahresbruttokaltmiete.“

Das Amtsgericht lies ausdrücklich offen, ob die Kostenobergrenze von 100 Euro pro Einzelreparatur beziehungsweise 8 Prozent der Jahresbruttokaltmiete als Höchstgrenze für alle Kleinreparaturen noch wirksam ist. Entscheidend, so das Gericht, sei aber, dass die verwendete Klausel nicht beschränkt sei auf diejenigen Teile der Mietsache, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Dies treffe aber auf Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper nicht zu. Insoweit benachteilige die Kleinreparaturklausel den Mieter unangemessen und sei unwirksam.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

geschlossen 21. Juli bis 2. September

■ Di 18-20 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.
geschlossen 21. Juli bis 2. September

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,

Perleberger Str. 44/Ecke Lübecker Str.

U Birkenstraße

geschlossen 21. Juli bis 2. September

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, König-
straße 43 (nahe Rathaus und Meldestelle)
S Zehlendorf

geschlossen 21. Juli bis 2. September

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
geschlossen 21. Juli bis 2. September

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, Betriebskostenabrech-
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-
hung, der Mieterverein hält für Sie in der
Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungs-
zentren ein großes Angebot an Informa-
tionsblättern bereit. Alle Informationen
auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder
Ihr Nachname hat sich geändert?
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-
derungen 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 erhal-
ten Sie als Mitglied eine telefonische
Kurzberatung – schnell und unbürokra-
tisch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres
MieterMagazin) und beachten Sie, dass
die Telefonberatung nicht eine umfang-
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle
erforderlich. Die Obliegenheit für den
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt
zu Beginn und am Ende der Beratungs-
zeit anzurufen.

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schönevide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir 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 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

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

Helmuth Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

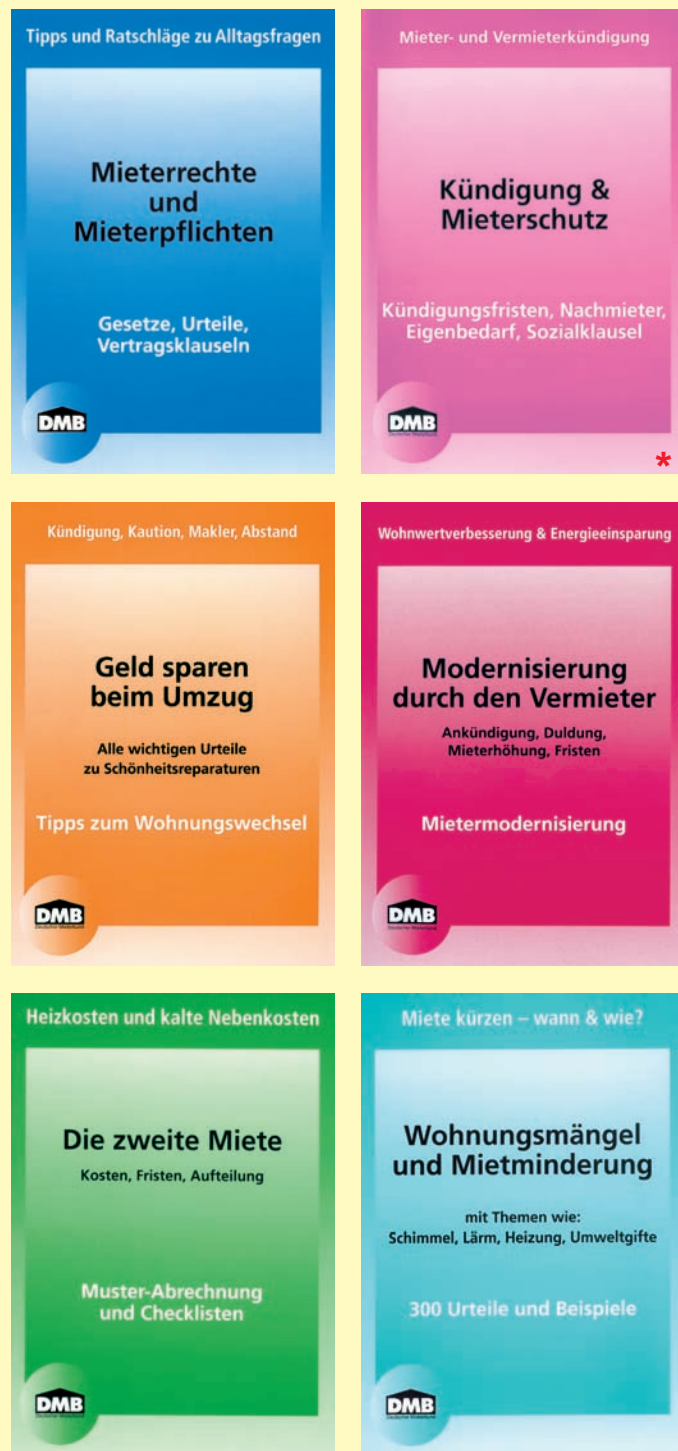
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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

UMFRAGE

des Berliner Mietervereins

Wirkt die Mietpreisbremse?

Liebes Mitglied,

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

Wir danken Ihnen bereits jetzt für Ihre Unterstützung.

1. Wann haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?

_____ (bitte Datum eintragen)

2. Mit wem haben Sie den Mietvertrag abgeschlossen?

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

3. Sind Sie innerhalb Berlins umgezogen?

☐ ja ☐ nein

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

_____ (bitte eintragen)

5. Wie ist die Adresse der neuen Wohnung?

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

6. Bitte nennen Sie uns Ihr Geburtsjahr

_____ (bitte eintragen)

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

☐ ja ☐ nein

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

_____ Zeile, _____ Spalte des Mietspiegels

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

9. Wie hoch ist die Kaltmiete?

(Miete ohne Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten)

_____ (Betrag in Euro)

10. Wie groß ist die Wohnung laut Mietvertrag?

_____ (Fläche in Quadratmetern)

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

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

☐ ja ☐ nein

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

☐ ja ☐ nein

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

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

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

(bitte Begründung eintragen)

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

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

☐ ja ☐ nein

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