



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

Juli
7/2017

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Wohnungszukäufe, Vorkaufsrecht, Enteignung **Berlin kauft sich zurück**



MIETERRÄTE
In der Einspiel-
phase

ABFINDUNG
Der Goldene
Handschlag lohnt
sich selten

**BERLINER
BETRIEBSKOSTEN-
ÜBERSICHT 2017**

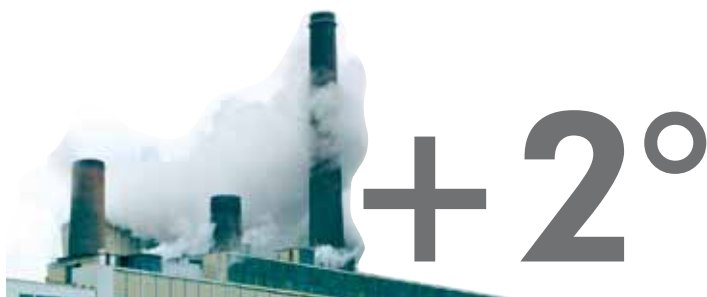
**Gesunkene Neben-
kosten – nur ein
schwacher Trost**

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
des MieterMagazin gehören wollen,
dann registrieren Sie sich bitte unter

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Wohntraum e.V.: Emanzipiert und engagiert ins Alter	6
Buchtipp: Hightech für das Alter	6
Seniorenresidenz Hephatha: Jeder stirbt für sich allein	7
Energiewendegesetz: Raus aus der Kohle	7
Bundeskartellamt hat Heizungsablesedienste untersucht: Rendite auf dem Rücken der Mieter	8
Verpackungsgesetz: Höhere Recyclingquote im Auge	8
Mikrozensus-Auswertung 2014: Die Miete schickt Geringverdiener in die Armut	9
Buchtipp: Betongold – Entmietung hautnah	9
WBS für Flüchtlinge: Raus aus der Warteschleife	10
Mieterfreundliche Politik geht „mit links“	10
Deutscher Mietertag 2017: Viel ministerieller Zuspruch	11
Buchtipp: Die Intermediären kommen	11
Stadtentwicklung: EU-Gelder für Lebensqualität	12
BSR-Wettbewerb: Gesucht und gefunden: der innovative Müllplatz	12
Modernisierung Gontermannstraße: Kein Grund zum Feiern	13
Buchtipp: Der Traum vom neuen Wohnen	13

TITEL

Wohnungszukäufe, Vorkaufsrecht, Enteignung: Berlin kauft sich zurück	14
---	----

HINTERGRUND

Mieterträge: In der Einspielphase	19
MieterMagazin-Gespräch: Wir sind mehr als ein Beratungsunternehmen	20
Vertikale Gärten: Ein grüner Pelz für die Stadt	22
Berliner Betriebskostenübersicht 2017: Gesunkene Nebenkosten – nur ein schwacher Trost	24
Abfindung: Der Goldene Handschlag lohnt sich selten	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Herrschte noch unlängst die Überzeugung, dass die Wohnungsversorgung bei privaten Investoren gut aufgehoben ist, vollzieht der Senat nun eine Kehrtwende:

Berlin kauft sich zurück **14**



Der neue Vorstand des Berliner Mietervereins schaut in die Zukunft:

Wir sind mehr als ein Beratungsunternehmen

Stadtgrün erobert die Vertikale.

Das MieterMagazin stellt beispielhafte Projekte vor.

22



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

Betr.: MieterMagazin 5/2017, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Lockruf – Brandenburger Kommunen werben um Wohnungssuchende aus der Hauptstadt“

Für Rentner ungeeignet

Ziehe ich als Rentner in eines der „neuen Bundesländer“, wird meine Rente gekürzt. Somit ist dieses Angebot für mich nicht nutzbar, und ich bin nicht der Einzige. Ziehe ich in ein „altes Bundesland“, bleibt die Rente in voller Höhe erhalten. Ziehe ich ins europäische Ausland, erhöht sich sogar meine Rente. Wir würden gern ins Umland ziehen, dann wären wir die Deutsche Wohnen los.

J. Klein per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2017, Seite 21, Jens Sethmann: „Mini-Fotovoltaikanlagen – Energiewende auf dem Balkon“

Offene Fragen

Ihr Autor wirbt für Mini-Fotovoltaikanlagen auf dem Balkon und nennt als einzige Website die der Deutschen Gesellschaft für Solaranlagen. Abgesehen von vielen bekannten

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) · 65. Jahrgang 2017 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Sebastian Bartels, Citygreen Solutions, epr, Sabine Mittermeier, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Jürgen Schoo, Jens Sethmann, TU Wien, Kersten Urbanke · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner 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

Während der Schulferien vom 20. Juli bis einschließlich 1. September 2017 bleiben folgende Beratungsstellen geschlossen:

- **Lichtenberg:** Undine, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60
- **Lichtenberg/Karlshorst:** Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstraße 13
- **Lichtenberg/Hohenschönhausen:** Nachbarschaftshaus im Ostseevierviertel
- **Mitte/Moabit:** Selbsthilfe- Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44
- **Schöneberg:** AWO-Laden, Goltzstraße 19
- **Zehlendorf:** Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

Alle anderen Beratungsangebote finden wie gewohnt statt (siehe Service-Seiten 31 und 32).

kritischen Stimmen zu diesem Thema kann man von einer eingeschränkten Nutzung des Balkons ausgehen und einer veränderten, nicht gerade reizvollen Optik, wie das Foto zeigt. Und wie steht es um die Materialbelastbarkeit, wenn da zum Beispiel mal eine Bierflasche dagegen fällt? Vor allem aber könnte es in zwölf Jahren, wenn sich die Anschaffung gelohnt haben könnte, neuere Techniken geben. Dazu kommen die Fragen der Förderung der Rohstoffe und Herstellung sowie die Umweltkosten, die in anderen Ländern anfallen, nicht bei uns. Bei Nacht, Regen und Nebel sowie selbst tagsüber im Winter ist auf dem Solarbalkon nicht viel los in Deutschland, circa 1,1 Millionen Solaranlagen schalten sich hier plötzlich ab. Es gibt offene Fragen, daher ist das Wichtigste ein aufmerksamer, verantwortungsvoller Umgang mit jeglicher Energie und allen Rohstoffen.

K. von Staden per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2017, Seite 24, Rosemarie Mieder: „Illegale Sperrmüll-Entsorgung – Ausrangiert und abgekippt“

Möbel-Adoption

Ich wohne im Neuköllner Schillerkiez, wo die Straßenvermüllung inzwischen so groteske Formen annimmt, dass ich mich dort zunehmend unwohl fühle. Trotzdem ist

mir Ihre Betrachtungsweise zu undifferenziert. Für einkommensschwache Haushalte, die sich auch ein billiges Sofa oft nur auf Raten leisten können, sind die astronomisch hohen Sperrmüllgebühren schlichtweg nicht bezahlbar. Umgekehrt ist für sie ein gut erhaltenes Möbelstück von der Straße wie ein Lottogewinn. Was für den einen Sperrmüll, ist für den anderen eine Bereicherung seines Haushalts. Das Sofa auf Ihrer Abbildung gehört ganz sicher zur zweiten Kategorie.

Auch ich habe schon Möbel von der Straße „adoptiert“, aber auch gut erhaltene Stücke mit dem Vermerk „Zu verschenken“ dort abgestellt. Sie haben alle bereits nach wenigen Stunden einen neuen Besitzer gefunden. Allerdings sollte sich der Entsorger wenigstens die Mühe machen, sie mit einer Plastikfolie, die in jedem Baumarkt erhältlich ist, vor Regen und Hunde-Urin zu schützen. Diese Art der Entsorgung ist unbürokratisch, praktisch, ökologisch und sozial. Viel problematischer finde ich, dass zunehmend Elektroschrott sowie ganz normaler Hausmüll, der problemlos in jeden Hofcontainer passt, hemmungslos auf die Straße gekippt wird. Einer macht es vor, die anderen ahmen es nach. Je vermüllter das Straßenbild, umso mehr sinken die Hemmungen. Regelmäßige und kostenlose Abholungen würden dem sehr wohl entgegenwirken.

A. Essmann per E-Mail

MieterMagazin- Doppelausgabe

Die Sommer-Doppelausgabe des MieterMagazins erscheint in diesem Jahr aufgrund der Bundestagswahl nicht als Ausgabe 7+8/2017, sondern als Ausgabe 8+9/2017 zu Anfang September.

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

Mediation und Konfliktberatung

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

Rufnummer: ☎ 030 - 34 71 08 21

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Neue Beratungsangebote

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Wenn das Sozialrecht und Fragen zur Wohnung ineinandergreifen, stehen Mieterinnen und Mieter häufig vor undurchdringlichen Vorschriften und Anträgen. Der Berliner Mieterverein bietet daher seinen Mitgliedern eine Beratung zu Sozialrecht und Miete an.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:
Servicetelefon ☎ 030-226260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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



Einsenderin dieses Fotos ist Monika Hosten

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.

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, 17. Juli 2017

und Montag, 18. September 2017. Im August findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),

Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),

Gundel Riebe (Schriftführerin)

WOHNTRAUM E.V.

Emanzipiert und engagiert ins Alter

In Gemeinschaft alt werden – das wünschen sich viele. Doch die derzeit 21 Menschen, die sich zum Verein „Wohnraum“ zusammenschlossen haben, wollen noch mehr: gemeinsam etwas tun für die Nachbarschaft. Noch gibt es einige Stolpersteine für das Projekt.

„Wir sind die erste Generation von Frauen, die selbstbestimmt gelebt hat, und das wollen wir auch im Alter“, sagt Marion Geisler von der Gruppe, zu der übrigens auch einige Männer gehören. Also organisierte man sich und wandte sich an die „NetzwerkAgentur Generationen-Wohnen“. Hier werden gemeinschaftliche, generationenübergreifende Projekte unterstützt und beraten. Nach einigen Rückschlägen – mehrere bereits anvisierte Objekte zerschlugen sich – hat man nun einen konkreten Standort in Aussicht: den Neubau „Urban Living“ in der Briesestraße in Neukölln.

Das Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land sieht insgesamt 100 Wohnungen vor, darunter 17 Atelierwohnungen und 7 Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften. Mit dem Verein wurde bereits eine Absichtserklärung unterzeichnet. „Der Standort im Rollbergkiez hat viele Vorzüge, er ist urban, und es gibt eine lebendige Kiezkultur“, sagt Christiane Groß vom Verein. Denn die Wohnräumer*innen, die zwischen 30 und 70 Jahre alt sind, haben nicht vor, die Hände in den Schoß zu legen. „Wir wollen uns sozial und kulturell engagieren und dabei unsere Fähigkeiten einbringen“, sagen sie. Beispielsweise könnte man für die Nachbarschaft Filmabende organisieren oder Nähkurse anbieten.

Das Problem: Dafür braucht man einen ausreichend großen, halb-öffentlichen Raum, und der ist im Entwurf nicht vorgesehen. Lediglich der in der Mitte der sogenannten Clusterwohnungen befindliche Gemeinschaftsraum wäre geeignet. Doch

die Wohneinheiten in diesem Bereich sind frei finanziert, einige aus der Gruppe haben aber Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Derzeit wird noch über eine mögliche Lösung verhandelt.

Bereits 2014 hat das Projekt bei einer Ausschreibung des Bundesmodellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ einen Förderpreis bekommen. Finan-

zielle Mittel für den Ausbau von Gemeinschaftsräumen stehen daher zur Verfügung. „Wir verzichten auf Wohnfläche, damit wir viel Platz fürs Gemeinschaftsleben haben“, erklärt Christiane Groß. Für ihren Traum geben zudem fast alle aus der Gruppe große, günstige Mietwohnungen auf. 10 Euro nettokalt soll der Quadratmeter in der Briesestraße kosten.

Birgit Leiß

■ Es werden noch Interessenten gesucht. An jedem dritten Montag im Monat kann man sich bei einem Schnupper-Jour-Fixe über das Projekt informieren. Infos unter wohntraeumer.wordpress.com Infos über weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete unter wohnprojekte.berlin.wordpress.com

Foto: Sabine Mittermeier



„Wir verzichten auf Wohnfläche, um Platz für die Gemeinschaft zu haben“

BUCHTIPP Hightech für das Alter

Smarte Technologien im Wohnbereich ermöglichen älteren Menschen, länger in ihrer Wohnung zu verbleiben und ein selbstbestimmtes Leben zu führen – mit oder ohne Hilfe. Die Autorin versucht, die tatsächlichen Anforderungen der Nutzer an eine altersgerechte Wohnung zu ermitteln und darauf basierend einen Leitfaden für Architekten, Planer und Handwerker zu erarbeiten, beginnend mit der Planung einer altersgerechten Wohnumgebung über die Basisausstattung und mögliche Ergänzungsmodule bis zu technischen Assistenzsystemen und den Einsatz von Robotern bei speziellen Einschränkungen. Selbstlernende Hausnotrufsysteme, elektronische Blutanalysegeräte, die die gemessenen Daten an einen medizinischen Dienst senden, Ortungssysteme für Demenzerkrankte – Technik und Alter müssen kein Widerspruch sein. Der demografische Wandel erfordert neue Wohnformen und medizinische Versorgungsleistungen. Dieses Buch gibt eine Richtung vor.

rb



Wilkes, Birgit: Smart Home für altersgerechtes Wohnen – Systemlösungen in Neubau und Bestand. Berlin, Offenbach 2016. 34 Euro

Jeder stirbt für sich allein

Wenn ein Seniorenwohnhaus von kommunaler oder gemeinnütziger Trägerschaft in private Hände verkauft wird, hat das fast immer negative Folgen. Das mussten nun auch Mieter der Seniorenresidenz Hephatha in Treptow feststellen.

„Mit dem Eigentümerwechsel hörte die Seniorenresidenz auf, zu existieren“, sagt Hans-Joachim Höppner, der seit sechs Jahren im Lianenweg wohnt. Ohne Ankündigung wurde der Pavillon, der bis dahin Basis des Gemeinschaftslebens war, verschlossen. „Der Pavillon war für den Zusammenhalt ganz wichtig, hier haben wir das Mittagessen eingenommen und Geburtstage gefeiert“, erzählt der 93-Jährige. Bis zum Jahre 2016 gehörten die 162 Mietwohnungen dem Diakoniewerk Simeon gGmbH Berlin. Für die Bewirtschaftung des Pavillons war die von der Diakonie angestellte Hauswirtschaftshilfe Monika Rose, auch „Röschen“ genannt, zuständig. „Sie war die Perle

Foto: Sabine Mittermeier



des Hauses“, sagt Höppner. Gemeinsam wurden im Pavillon Lieder gesungen, Weihnachten gefeiert oder Kindergartengruppen empfangen. Mit all dem war es auf einen Schlag vorbei, als die Firma „Accentro Real Estate AG“ Eigentümerin wurde. Dass ausgerechnet eine Christliche Wohltätigkeitsorganisation ohne irgendwelche Auflagen an einen privaten Eigentümer verkauft, stieß bei den betagten und zum Teil pflegebedürftigen Bewohnern auf Empörung und Unverständnis. Eine Erklärung dafür haben die Mieter nie be-

kommen. Auch das MieterMagazin erhielt auf eine Anfrage keine Antwort vom Diakoniewerk. Accentro erklärte in einer Stellungnahme, dass man die einstige Seniorenresidenz als „Wohnanlage am freien Markt“ betreibe. Weil es nicht gelungen sei, für den Pavillon einen Bewirtschafter zu finden, habe man sich nun dafür entschieden, ihn zu Wohnraum umzubauen. Die Senioren werden ihr Mittagessen also künftig jeder für sich einnehmen müssen. „Jeder stirbt eben für sich allein“, meint Hans-Joachim Höppner resigniert. *Birgit Leiß*

„Der Eigentümerwechsel war das Aus für die Seniorenresidenz“, Hans-Joachim Höppner (rechts)

ENERGIEWENDEGESETZ

Raus aus der Kohle

Wird in Zukunft mit Erdgas beheizt: Kraftwerk Klingenberg

■ Gesetz zur Änderung des Berliner Energiewendegesetzes (Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/0329): www.parlament-berlin.de/ad08/18/IIIPlen/vorgang/d18-0329.pdf

Der Senat hat eine Novellierung des Berliner Energiewendegesetzes beschlossen. Sie sieht vor, die Erzeugung von Energie aus Braunkohle bis Ende 2017 und aus Steinkohle bis Ende 2030 einzustellen und leistet damit einen ambitionierten Beitrag zum Klimaschutz. Noch wird bundesweit über ein Drittel des Stroms aus Braunkohle erzeugt.

In Berlin werden derzeit noch sechs Kraftwerke mit Kohle als Haupt- oder Zusatzbrennstoff für die Erzeugung von Strom und Fernwärme betrieben. Ende Mai hat Vattenfall mit dem Umbau des Braunkohle-Kraftwerkes Klingenberg in Lichtenberg



Foto: Nils Richter

zu einem klimafreundlichen Erdgaskraftwerk begonnen. Bereits die Abschaltung dieses einen Kraftwerks verringert den Kohlendioxid-Ausstoß um rund 1,3 Millionen Tonnen im Jahr. Das erste Steinkohle-Kraftwerk soll 2020 geschlossen werden. Die

Erzeugung von Strom und Fernwärme wird ab 2030 ausschließlich auf der Basis erneuerbarer und kohlendioxidarmer Energien erfolgen. Der Ausstoß von Kohlendioxid soll bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 sinken, bis 2030 um 60 Prozent und 2050 um 85 Prozent. Berlin terminiert damit als erstes Bundesland das Ende der Kohleverstromung. Viviane Raddatz, Referentin für Klima- und Energiepolitik bei der Umweltorganisation WWF Deutschland: „Berlin kann damit eine Vorreiterrolle einnehmen und beweisen: Die schnelle Abkehr von der Kohle ist möglich und nötig. Klingenberg kann nur der Anfang sein.“ *Rainer Bratfisch*

BUNDESKARTELLAMT HAT HEIZUNGSABLESEDIENSTE UNTERSUCHT

Rendite auf dem Rücken der Mieter

Die Ablesung von Heizungs- und Warmwasserzählern ist ein Milliardengeschäft. Verbraucherschützer kritisieren schon lange die marktbeherrschende Stellung einiger weniger Firmen. Das Bundeskartellamt hat die Branche nun unter die Lupe genommen.

Der Markt ist hoch konzentriert, allein auf die beiden Marktführer Techem und ista entfiel im Jahre 2014 über die Hälfte des Gesamtmarktvolumens, heißt es in der mit Spannung erwarteten Untersuchung. Es gebe „erhebliche Anhaltspunkte für das Vorliegen eines wettbewerbslosen Oligopols“, dem zumindest die beiden Marktführer, möglicherweise auch weitere der größten fünf Anbieter angehören, heißt es in dem kürzlich veröffentlichten Abschlussbericht. Die Folge: überhöhte Preise und das Fehlen einer echten Kon-

kurrenz. Fast immer ist der Anbieterwechsel mit hohen Kosten verbunden und durch lange Vertragslaufzeiten sowie technische Hürden zusätzlich erschwert. So verwenden die Ablesefirmen zunehmend eigene Zählersysteme, die untereinander nur schwer kompatibel sind. Die obersten Wettbewerbshüter empfehlen daher Maßnahmen zur Belebung des Wettbewerbs, insbesondere die Förderung der Interoperabilität von Zählern sowie die Vereinheitlichung der Eichfristen und Nutzungsdauer der Zähler. „Es ist ein Grundproblem, dass die Kosten für das Ablesen in der Regel vom Mieter getragen werden, die Auswahl und die Beauftragung des Ablesedienstes hingegen der Vermieter trifft“, sagt Andreas Mundt, Präsident des Bundeskartellamtes. Die „Preissensibilität“ des Vermieters sei schwach ausgeprägt. Notwendig sei



Foto: epr

Das Kartellamt hat Anhaltspunkte für fehlenden Wettbewerb bei den Messdienstfirmen festgestellt

daher eine verbesserte Transparenz, mehr Informationsrechte für Mieter und eine Pflicht zur Ausschreibung. „Eine Belebung des Wettbewerbs kann im Ergebnis dazu führen, dass die Verbraucher weniger bezahlen müssen“, erklärt Mundt.

Die Branche selber interpretierte den Bericht auf ihre Weise. Es seien keine Wettbewerbsverstöße festgestellt worden, den Anregungen stehe man positiv gegenüber, heißt es bei Techem und ista.

Birgit Leiß

■ Download des Berichts unter www.bundeskartellamt.de/ Stichwort „Submetering“ in Suchmaske eingeben

VERPACKUNGSGESETZ

Höhere Recyclingquote im Auge

Noch immer landet fast die Hälfte der in der Gelben Tonne oder dem Gelben Sack gesammelten Verpackungen in der Müllverbrennungsanlage. Ein neues Verpackungsgesetz, Ende März im Bundestag verabschiedet, soll dafür sorgen, dass die Hersteller ökologisch vorteilhafte und recyclingfähige Verpackungen verwenden und wesentlich mehr Abfälle aus privaten Haushalten recycelt werden.

Plastikflaschen und Dosen ohne Pfand gefährden das Mehrwegsystem und verschmutzen die Umwelt. Kioske umgehen mit „Import“-Dosen die Pfandpflicht. Die Recyclingquote bei Kunststoffverpackungen beträgt zurzeit magere 36 Prozent – 2022 sollen es 63 Prozent sein.

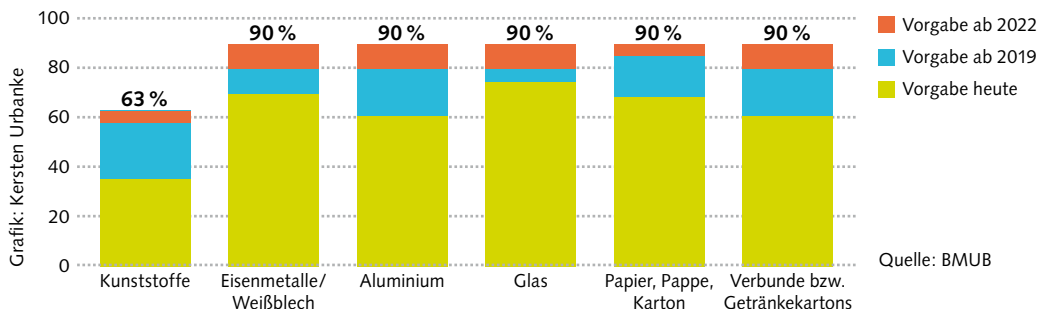
Bei Getränkeverpackungen soll der Mehrweganteil auf 70 Prozent erhöht werden. Auch Getränke wie

Frucht- und Gemüsenektar mit Kohlensäure und Mischgetränke mit einem Molke-Anteil von mindestens 50 Prozent dürfen künftig nur noch in pfandpflichtigen Verpackungen angeboten werden.

Bei Verpackungen aus Metall, Glas und Papier soll die Recyclingquote auf 90 Prozent steigen. Hersteller erhalten nach dem neuen Verpackungsgesetz Anreize, bereits bei der Gestaltung der Verpackungen das spätere Recycling zu beachten. Schilder an den Regalen informieren die Kunden, wo die Mehrwegverpackungen stehen. Die gelben und orangenen Tonnen, die in Berlin sowohl für Verpackungen als auch andere Gegenstände aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoff benutzt werden, dürfen bleiben. Berliner, die am Stadtrand wohnen, können auch weiterhin die Gelben Säcke verwenden.

Rainer Bratfisch

Höhere Recycling-Quoten für Wertstoffe



Die Miete schickt Geringverdiener in die Armut

Nicht nur die Mieten steigen stark an, wie der jüngst veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2017 eindrücklich unter Beweis gestellt hat. Auch die Mietbelastung, das Verhältnis von Bruttokaltmiete zu Haushaltsnettoeinkommen, nimmt zu.

Die Belastungsquote der Berliner Hauptmieterhaushalte liegt laut der jüngst erschienenen Auswertung des Mikrozensus 2014 bei 29 Prozent im Durchschnitt, ein Anstieg um 26 Prozent gegenüber der letzten Mikrozensus-erhebung 2010 (IBB-Wohnungsmarktbericht 2012) und dürfte heute noch deutlich darüber liegen. 43,6 Prozent aller Mieterhaushalte gaben im Jahr 2014 mehr als 30 Prozent für die Bruttokaltmiete aus. Knapp 10 Prozent aller Hauptmieterhaushalte hatten eine Bruttokaltmietenbelastung von 45 Prozent und mehr. „Durchschnittswerte täuschen über das zentrale Problem hinweg, dass Haushalte mit niedrigem und unterdurchschnittlichem Einkommen eine extrem hohe Wohnkostenbelastung haben“, erklärte der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild.

42,5 Prozent der Hauptmieterhaushalte verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1500 Euro monatlich. Mehr als die Hälfte dieser Haushalte hatte eine Mietbelastung von 30 Prozent und mehr, ohne Berücksichtigung von Heiz- und Warmwasserkosten. Diese „warmen“ Betriebskosten schlagen bei den genannten Einkommensgruppen zusätzlich mit einer Erhöhung der Mietbelastungsquote um 6 bis 10 Prozent zu Buche.

Bei den Haushalten mit Einkommen unter 1500 Euro hatten 133 000 Haushalte eine Belastung über 45 Prozent, das sind knapp ein Viertel aller Haushalte mit diesen geringen Einkommen. Die Mietbelastung bei den Haushalten mit 900 bis 1100 Euro netto im Monat lag im Schnitt bei 39 Prozent. Diesen Haushalten verblieben unter Berücksichtigung der warmen Betriebskosten im

Foto: Sabine Münch



Schnitt nur 500 Euro im Monat zum Leben.

„Bei den unteren Einkommen trägt die Mietenentwicklung wesentlich zur Armut bei“, so Wild. „Das darf und sollte sich ein moderner Sozialstaat nicht erlauben.“ Man brauche

daher ein deutlich verbessertes Mietpreisrecht. Im Vordergrund stehe eine verbesserte Mietpreisbremse bei Wiedervermietung und eine neue Kappungsgrenze, die Mietsteigerungen auf 2 Prozent pro Jahr beschränkt. mm

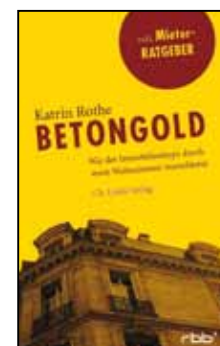
Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto größer der Anteil, der für die Miete ausgegeben wird

■ Weitere Informationen:
www.berliner-mieterverein.de/uploads/2017/05/mikrozensus-erhebung-2014-sonderauswertung-wohnen.pdf

BUCHTIPP

Betongold – Entmietung hautnah

Der Dokumentarfilm „Betongold“ von Katrin Rothe ist 2014 mit dem Grimmepreis ausgezeichnet worden. Jetzt hat die Filmemacherin das Buch zum selben Thema nachgelegt. Anhand ihrer persönlichen tagebuchartigen Einträge kann der Leser hautnah miterleben, wie ihre Entmietung Tag für Tag fortschreitet. Rothe beschreibt, wie die Investoren und Eigentümer Druck aufbauen und Schikanen aller Art einsetzen. Die Autorin hält zum einen ihre eigenen Gefühle während der Ereignisse minutiös fest, worin sich der Leser sofort wiederfinden kann, zum anderen wird deutlich, wie hemmungslos die Gegenseite ihr Profitstreben verfolgt. Dass die Politik diesen exzessiven Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt keine Grenzen setzt, ist für Rothe eine der ernüchternden Erkenntnisse ihres Entmietungs-marathons. In einem zweiten Teil hält das Buch in Glossarform Hinweise und Erklärungen zu wichtigen Schlagwörtern bereit und gibt eine Übersicht, welchen Methoden man mit welchen Gegenstrategien begegnen kann. Nicht nur rechtliche Fragen werden erörtert, hilfreich sind besonders auch die Tipps der Autorin über alltägliche Abläufe, das Verhalten der Mieter untereinander (zum Beispiel bei einem E-Mail-Verteiler) und nicht zuletzt auch zur Motivation, das alles durchzustehen. „Nerven schonen, heißt zum Beispiel, ab Freitagmittag nicht mehr in den Briefkasten schauen“ – ein zunächst banaler Hinweis, aber unter Stress erlaubt sich das mancher schon nicht mehr. js



Katrin Rothe:
Betongold – Wie der Immobilienhype durch mein Wohnzimmer marschierte.
Berlin 2017,
18 Euro

WBS FÜR FLÜCHTLINGE

Raus aus der Warteschleife

Foto: Sabine Mittermeier



Der Aufenthaltsstatus ist garantiert – ein Wohnberechtigungsschein (WBS) aber damit noch lange nicht. In dieser Situation befanden sich in den zurückliegenden Monaten viele Geflüchtete, die sich in Berlin auf Wohnungssuche machen wollten. Das hat sich nun geändert.

der Ausländerbehörde mit dem positiven Asylbescheid für politisch Verfolgte in den Händen hielten, dieser aber noch nicht in elektronischer Form ausgestellt worden war. „Das könnte dann bis zu einem halben Jahr

und länger dauern“, erklärt Christian Lüder. Bei dem Hinweis, dass der WBS sicher, aber erst irgendwann in der Zukunft kommt, dürften Vermieter – ob nun kommunale oder private – nur die Schultern gezuckt und den nächsten Bewerber genommen haben.

Um diesen unhaltbaren Zustand zu beenden, kam der Rat der Bürgermeister zusammen und beschloss verbindlich für alle eine Ausführungsvorschrift. Sie garantiert nun einheitliches und klares Behördenhandeln: Menschen mit subsidiärem Schutz, mit Flüchtlingseigenschaft (begründete Furcht vor Verfolgung beispielsweise aufgrund von Rasse, Religion oder Nationalität) und mit Asylberechtigung bekommen bei den für sie zuständigen Bezirksämtern einen WBS ausgestellt.

Rosemarie Mieder

◀ Geflüchtete mit Schutzstatus haben jetzt Anspruch auf sofortige Ausstellung eines WBS

Ein Senatsbeschluss am 13. Juni beendet für viele Flüchtlinge endlich den entmutigenden Streit um den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (WBS). „Für Geflüchtete ist es ohnehin schwierig genug, auf dem Berliner Wohnungsmarkt etwas zu finden“, sagt Christian Lüder, Mitbegründer des Netzwerks „Berlin hilft!“. „Aber ohne einen WBS stehen sie noch schlechter da.“

Dabei sollten geflüchtete Menschen mit einer Bleibeperspektive auch die Möglichkeit bekommen, eine eigene Wohnung zu beziehen, um ihre Chancen auf Integration zu verbessern. Dieses Ziel hatte sich der rot-rot-grüne Senat gesetzt – die Praxis sah allerdings über viele Monate anders aus. Weil konkrete Ausführungsvorschriften fehlten, verweigerten einige Berliner Bezirke Antragstellern das Papier – entweder weil diese nur einen sogenannten subsidiären Schutzstatus hatten, also aufgrund einer stichhaltig begründeten Bedrohung in ihrem Heimatland in Deutschland bleiben dürfen, oder weil sie zwar das Schreiben von

Mieterfreundliche Politik geht „mit links“



Foto: Sebastian Bartels

Viel Optimismus und die Auffassung, dass eine mieterfreundliche Politik im Grunde eine einfache Sache sei, verbreitete Steve Rauhut, Bundestags-Direktkandidat der Linken für Berlin-Mitte. Eingeladen zu der Diskussion, wie bezahlbare Mieten und sozial abgesichertes Wohnen zu schaffen seien, hatte die Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins (im Bild: die Bezirksaktiven Wilfried Jugl und Ursula Loesch). Rauhuts Kernforderungen: eine funktionierende Mietpreisbremse, Abschaffung der Modernisierungsumlage und generelle Begrenzung der Mietbelastung auf 30 Prozent des Einkommens. Leider erfuhren die rund 30 Diskutanten nicht, ob die SPD sich als Bündnispartner für eine solche Politik anbietet: Die ebenfalls eingeladene Bundestagsabgeordnete Eva Högl, die für ihre Partei im Wahlkreis Mitte kandidiert, hatte kurzfristig abgesagt.

sb



DEUTSCHER MIETERTAG 2017

Viel ministerieller Zuspruch

Der alle zwei Jahre stattfindende Deutsche Mietertag gastierte 2017 in Magdeburg. Rund 400 Delegierte nahmen an der dreitägigen Veranstaltung teil, der Berliner Mieterverein war mit 28 Delegierten dabei.

„Die Arbeit der Großen Koalition ist mehr als mau“, resümierte der Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), Dr. Franz-Georg Rips in seiner Eröffnungsrede. Auf der Plusseite verbuchte er die Erhöhung der Bundesmittel für den Sozialen Wohnungsbau, die Einführung des Bestellerprinzips im Maklerrecht sowie die Wohngeldreform, von der deutlich mehr Haushalte als zuvor profitierten. „Doch zu viel ist liegen geblieben“, bemängelte der Präsident. Die Mieten steigen weiter, und es fehlen mittlerweile rund eine Million bezahlbare Wohnungen im Land. Der Bund verliert aber ab 2020 seine Zuständigkeit im Sozialen Wohnungsbau, was nach Ansicht von Rips durch eine Änderung des Grundgesetzes verhindert werden muss. Kein gutes Haar ließ der Präsident an der Mietpreisbremse („... völlig misslungen“). Seine Mahnung: „Wer es nicht ordentlich machen kann, soll lieber die Hände davon lassen.“ Die CDU/CSU würde Verbesserungsvorschläge blockieren, so dass Rips die Frage stellte, wie wirkungsvoll eine große Koalition sei. Aus dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit war der Staatssekretär Gunther Adler gekommen, und der unterstützte die Forderungen des DMB mit Nachdruck. „Die Mietpreisbremse muss scharf gestellt werden“, betonte er und sah den DMB mit seiner Forderung nach ei-

ner Aufstockung der Kompensationsmittel für den Sozialen Wohnungsbau auf dem richtigen Weg. Der ebenfalls geladene Staatssekretär Gerd Billen aus dem Justizministerium gab sich optimistisch: „Wenn ich in vier Jahren hier stehe, soll es eine Erfolgsgeschichte geben.“ Die sei in der bisherigen Legislaturperiode an zwei Gegnern gescheitert: dem Koalitionspartner und der Wohnungswirtschaft. „Die Mietpreisbremse muss so verbessert werden, dass es schmerzhaft wird, dagegen zu ver-

stoßen“, meinte Billen. Außerdem dürften Modernisierungen nicht länger auf Kosten der Mieter erfolgen und nicht zu Verdrängungen führen. Es folgte eine lebhaft Podiumsdiskussion mit Caren Lay (Linke), Renate Künast (Grüne), Michael Groß (SPD) und Timo Sorge (CDU), die der DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten moderierte. Nach dem öffentlichen Teil begann die Arbeit für die Delegierten. Rund 100 Anträge mussten diskutiert und abgestimmt werden. *Wibke Werner*

DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten (Bildmitte) diskutiert auf dem Mietertag mit Vertretern der Bundestagsfraktionen

BUCHTIPP

Die Intermediären kommen

Das etablierte urbane Machtgefüge verschiebt sich. Bürgerbeteiligung im Sinne einer „Demokratisierung von Governance“ kann einen wichtigen Beitrag zur Lösung der „Krise der Parteiendemokratie“ leisten, die sich in geringer Wahlbeteiligung, Politikverdrossenheit und Ablehnung der etablierten Parteien äußert. Beteiligungsverfahren sind in einigen Bereichen bereits rechtlich vorgegeben und haben gesetzlich vorgegebene Regeln, zum Beispiel im Bebauungsplanverfahren. Auf der Online-Beteiligungsplattform „meinberlin.de“ informiert die Senatskanzlei über aktuelle öffentliche Beteiligungsverfahren. Als erster Berliner Bezirk hat Mitte einen Entwurf für Leitlinien zur Bürgerbeteiligung erarbeitet. Der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung versucht mit diesem „Debattenbuch“, die Rolle intermediärer Akteure – Bürgerinitiativen, Vereine, Bürgerstiftungen, Nachbarschaftsnetzwerke und Social-Media-Stadtteilaktivisten – als Vermittler zwischen engagierten Bürgern, Politik, Verwaltung und Wirtschaft zu definieren. Wer darf wen mit welcher Berechtigung vertreten? Wie viele aktive oder passive Mitglieder oder Follower haben die Intermediären? Wer definiert das Gemeinwohl? Dieses Buch liefert keine definitiven Antworten, aber einige empirische und theoretische Grundlagen für einen Prozess, der gerade erst beginnt. *rb*



Beck, Sebastian; Schnur, Olaf: Mittler, Macher, Protestierer. Berlin 2016, 12,95 Euro

STADTENTWICKLUNG

EU-Gelder für Lebensqualität

Berliner, die die Europäische Union eher skeptisch und Deutschland nur als Zahlmeister sehen, vergessen allzu oft, dass EU-Fördermittel auch in diese Stadt fließen. Allein in der Förderperiode 2007 bis 2013 wurden Projektmittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von 151 Millionen Euro für die „Zukunftsinitiative Stadtteil“ (ZIS) eingesetzt. Das Programm wird als Bestandteil der EU-Strukturfondsförderung bis mindestens 2020 kontinuierlich weitergeführt.

Die „Zukunftsinitiative Stadtteil“ unterstützt die Umsetzung quartiersbezogener Entwicklungskonzepte. Zu ihr gehören die Einzelprogramme Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West, Bildung im Quartier, Stadt-

erneuerung und Stadtteilzentren. Damit können ungleiche innerstädtische Lebensbedingungen wenn schon nicht angeglichen, so doch zumindest langsam abgebaut werden. Lokale Kräfte werden gezielt unterstützt.

Schwerpunkte sind die Bereiche Bildung, Integration, Nachbarschaft und Armutsbekämpfung, die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und die Förderung der Selbsthilfe und des bürgerschaftlichen Engagements. Bedeutung gewinnen derzeit die Verbesserung des quartiersbezogenen Klimaschutzes und Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Bisher wurden rund 3000 Stadtentwicklungsprojekte mithilfe von EU-Fördermitteln realisiert, darunter das Familienbildungshaus Falkenhagener Feld in Spandau, die Quartierssport-

Foto: Nils Richter



Eines von 3000 „ZIS“-Projekten: der Georg-Friedrich-Händel-Saal

halle auf dem Campus Rütli in Neukölln, der Georg-Friedrich-Händel-Saal am Frankfurter Tor und die Lernwerkstatt „eXplorarium“ der Hans-Fallada-Schule in Neukölln.

„Projekte wie diese machen unsere Stadt noch lebenswerter“, freut sich Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Rahmen der laufenden Förderperiode wurden bisher 175 Projekte bewilligt, eine Vielzahl weiterer Projekte befindet sich in der Antragsprüfung.

Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen:
ARGE Programm-
dienstleister GbR
Frankfurter Allee
35-37, Aufgang C,
10247 Berlin
☎ 42 08 27 59-0,
post@pdl-berlin.eu
www.pdl-berlin.eu

BSR-WETTBEWERB

Gesucht und gefunden: der innovative Müllplatz



Foto: Nils Richter

Ideen für neue Müllplätze: Präsentation in der Berlinerischen Galerie

Müllstandorte sind in der Regel in architektonischer Hinsicht keine Hingucker. Die Berliner Stadtreinigung (BSR) will das ändern und hatte erstmalig einen Wettbewerb ausgelobt. Das Ziel: kreative und zukunftsweisende Ideen für Neubau und Modernisierung zu bekommen.

„Es wird zwar viel gebaut und saniert, aber das Thema Müllplatz kommt

ganz zum Schluss“, sagt Sabine Thümmler. Die Sprecherin der BSR berichtet, dass es in vielen Höfen Platzprobleme gibt und dass die Mitarbeiter die Tonnen immer häufiger über dunkle Stiegen oder ähnliche Hindernisse hieven müssen. Gut zugängliche, möglichst barrierefreie und ästhetisch ansprechende Müllstandplätze kämen aber auch den Bewohnern zugute.

Der Wettbewerb wurde in Kooperation mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) durchgeführt und richtete sich an Architekten, Wohnungsunternehmen und Studierende. Insgesamt 71 Beiträge wurden eingereicht, neun davon wurden mit einem Preis ausgezeichnet.

In der Kategorie „State of Art“, bei der bereits bestehende, praxisbewährte Musterlösungen gesucht wurden, erhielt die Wohnungsbau-genossenschaft „Gewiwo“ einen Preis. Bei ihrem Modell einer Unter-

flur-Mülleinwurfsäule verschwindet der Müll in unterirdischen Behältern, man sieht und riecht also nichts. Als preiswürdig wurden außerdem ein als „Kletter-Boulder“ gestalteter Müllplatz und eine Holzremise errichtet. Bei der Kategorie „Freestyle“ konnte man den Ideen freien Lauf lassen. Herausgekommen sind unter anderem eine Müll-Litfasssäule und das System „Orgelpfeifentonnen“. Dabei sinkt die Tonne mit der Befüllung immer weiter ein.

Von „schönen Impulsen für Neubau und Bestand“, sprach Maren Kern vom Vorstand des BBU. Die Gestaltung von Müllplätzen sei ein wichtiges Thema. Dabei gehe es nicht nur um Komfort, sondern auch um die Anforderungen an eine moderne Mülltrennung. Die Kehrseite der Medaille: Die Kosten für eine solche Umgestaltung des Müllstandorts kann der Vermieter gegebenenfalls als Modernisierung auf die Miete umlegen.

Birgit Leiß

Kein Grund zum Feiern

Mit Verhandlungsbereitschaft und jeder Menge öffentlichem Druck hat die Mieterinitiative Gontermannstraße erreicht, dass die „Buwog Group“ ihre angekündigte Modernisierung abgespeckt hat. Als Erfolg will die Mieterschaft das dennoch nicht feiern.

Der Protest der Bewohner gegen die teure energetische Modernisierung der 232 Wohnungen in Tempelhof hatte im April zur Einberufung eines Runden Tisches geführt (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 5/17: „Ohne jedes Augenmaß“). Bisher traf man sich dreimal. Mit dabei waren Vertreter der Buwog Group, der Mieterinitiative sowie einige Bezirkspolitiker, moderiert wurden die Gesprächsrunden von Jörn Oltmann (Grüne), Baustadtrat von Tempelhof-Schöneberg.

Der neueste Kompromissvorschlag, der Mitte Juni von der börsennotierten Buwog Group vorgelegt wurde, sieht statt der ursprünglich angekündigten Modernisierungsumlage von 2,81 Euro pro Quadratmeter eine Umlage von 1,95 Euro vor. Dieses Angebot ist allerdings daran geknüpft, dass die noch ausstehende Genehmigung durch die Verwaltung zügig erteilt wird. Diese hatte ursprünglich vorgeschlagen, die straßenseitigen Fenster und Fassaden lediglich instandzusetzen, damit das historische Stadtbild erhalten bleibt. Die derzeit geplanten Fenster entsprächen nicht der geltenden Erhaltungsverordnung für die Fritz-Bräuning-Siedlung, so die Verwaltung. Doch offenbar sah man wenig Chancen, das durchsetzen zu können.

Als weiteres Zugeständnis soll die Mieterhöhung bei 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens gekappt werden. Zwar ist eine Härtefallregelung gesetzlich festgelegt, allerdings soll den Mietern der Gontermannstraße garantiert werden, dass die Härtegründe bereits vor Beginn der Baumaßnahme geprüft werden und dass es keine Gerichtsprozesse ge-

Foto: Nils Richter



ben wird. „Glücklich sind wir damit nicht, pro Wohnung bedeutet das immer noch eine Mietsteigerung von rund 140 Euro“, sagt Franziska Schulte von der Mieterinitiative. Eine bittere Pille ist zudem der Einbau von Kunststofffenstern, auf dem die Buwog Group beharrt. Die Initiative fordert den Erhalt der Kas-

tendoppelfenster sowie eine Umlage von maximal 1,80 Euro. Zudem sollen weitere Mieterhöhungen für die nächsten acht Jahre ausgeschlossen sein. Kurz nach Redaktionsschluss gab es eine Einigung zwischen Buwog, Bezirk und Mietern. Das MieterMagazin wird berichten.

Birgit Leiß

Der vom Vermieter vorgeschlagene Kompromiss verlangt den Mietern große Zugeständnisse ab

BUCHTIPP

Der Traum vom neuen Wohnen

1963 verkündete der damalige Berliner Regierende Bürgermeister Willy Brandt ein Stadterneuerungsprogramm, das bessere Wohnbedingungen mit Licht, Luft und Sonne (nein – nicht mit Luxus, wie der Buchtitel suggeriert) für alle West-Berliner garantieren sollte. Nach Beseitigung der Ruinen und dem Bau erster Ausweichquartiere begann in den 1960er Jahren der Abriss vieler maroder Mietskasernen aus der Gründerzeit. Ganze Straßenzüge wurden gesprengt. Heinrich Kuhn (1918–2001) erhielt den Auftrag, den Wandel der Stadt fotografisch festzuhalten. Seine Bilder sind eine detaillierte Spurensicherung, aber auch eine erschreckende Sammlung von Beweisen, wie unsensibel mit den Mietern und dem Stadtbild umgegangen wurde. Denn auf seinen Touren durch Neukölln, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und den Wedding fotografierte er nicht nur den Zustand der maroden Gebäude, sondern auch die Lebensumstände der Bewohner und das Schicksal der Häuser, die bis zu ihrer Sprengung für Zehntausende Heimat gewesen waren. Heinrich Kuhn begleitete auch den Bau der neuen Quartiere und dokumentierte schließlich das neue Leben in den modernen Großsiedlungen von Marienfelde Süd bis zum Märkischen Viertel. Auch seine Blicke in Wohnungen sind nicht fotografischer Voyeurismus, sondern ein spannendes Stück Zeit- und Kulturgeschichte.

rb



Krüger, Sabine (Hg.); Brauchitsch, Boris von (Essay); Kuhn, Heinrich (Fotos): Licht, Luft und Luxus – West-Berliner Wohnträume der 1960er- und 1970er-Jahre. Berlin 2017, 24 Euro



Wohnungszukäufe, Vorkaufsrecht, Enteignung Berlin kauft sich zurück

Seit den 90er Jahren hat für die verschiedenen Berliner Senatskoalitionen die Devise „Privat vor Staat“ gegolten. Zehntausende Wohnungen wurden an profitorientierte Unternehmen verkauft, darunter zwei ganze Wohnungsbaugesellschaften. Baugrundstücke wurden billig verschербelt, der Soziale Wohnungsbau wurde privaten Gesellschaften überlassen und schließlich ganz eingestellt. Nicht zuletzt baute man wohnungs- und baupolitische Regulierungen ab. Die Berliner Senate überließen nicht nur die Wohnraumversorgung ganz dem Markt und schauten tatenlos zu, wie der Wohnungsmarkt immer enger wurde. Sie haben auch die Mittel aus der Hand gegeben, mit denen man nun, da es bitter notwendig ist, die Wohnungsnot effektiv bekämpfen könnte. Jetzt setzen Berlins Politiker wieder auf öffentliches Eigentum. Der rot-rot-grüne Senat hat sich vorgenommen, den Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erheblich auszuweiten, um mehr Einfluss auf die Mietenentwicklung zu nehmen. Für die Zukäufe muss Berlin viel Geld in die Hand nehmen. Durch das offensive Nutzen des Vorkaufsrechts will der Senat außerdem die Spekulation mit Wohnungen und Bauland eindämmen. Und selbst Enteignungen schließt man nicht aus.

Die seit Dezember 2016 regierende rot-rot-grüne Koalition setzt in der Wohnungspolitik stark auf die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, WBM sowie Stadt und Land. Im Koalitionsvertrag sind ehrgeizige Ziele vorgegeben: Der Bestand der kommunalen Gesellschaften soll von heute knapp 300 000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 auf 400 000 anwachsen. In der bis 2021 laufenden Wahlperiode sollen 55 000 Wohnungen zum Bestand hinzukommen, davon mindestens 30 000 als Neubauwohnungen. 15 000 Wohnungen der noch nicht vollständig im Landesbesitz stehenden Berlinovo will der Senat in den landeseigenen Wohnungsbestand einbeziehen. Es bleiben also bis zu 10 000 Wohnungen, die bis 2021 noch angekauft werden müssen. Um die Wohnraumversorgung be-



dürftiger Haushalte sicherzustellen, sollen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften „bei den geplanten Zukäufen verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen bemühen“, heißt es im Koalitionsvertrag, „insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum.“

Die Wende zur Rekommunalisierung hat bereits der Vorgängerserrat eingeleitet. Von 2012 bis 2016 haben die kommunalen Wohnungsunternehmen rund 30 000 Wohnungen angekauft. Das größte Paket ging schon 2012 über den Tisch: Die Degewo und die Gesobau erwarben gemeinsam 4680 ehemalige BVG-Wohnungen. Die landeseigenen Verkehrsbetriebe hatten sie erst 2005 an das Konsortium Corpus Sireo verkauft. Auch andere Ankaufwohnungen waren erst wenige Jahre zuvor privatisiert worden. So kaufte die WBM im Jahr 2013 zum Beispiel 363 Wohnungen am Bersarinplatz, die sie zehn Jahre zuvor veräußert hatte. Ebenso kaufte die Gewobag 2012 zwischen Wisbyer und Kuglerstraße 200 Wohnungen zurück. In aller Regel mussten die Gesellschaften beim Rückkauf deutlich mehr Geld hinblättern als sie bei der Privatisierung eingenommen hatten (MieterMagazin

10/2016: „Teure Kurskorrektur“). Rein finanziell ist auch der jüngste größere Ankauf eine heikle Transaktion: Die Gewobag konnte im April das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) am Kottbusser Tor mit 295 Wohnungen für 56,5 Millionen Euro kaufen – aber nur weil der Höchstbietende den Kaufpreis schuldig geblieben war. In die Sozialwohnanlage sind davor jahrzehntelang riesige Summen an öffentlichen Geldern geflossen. Von der staatlichen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) konnte die Gesobau die ehemaligen Alliiertenwohnungen der „Cité Wedding“ übernehmen. Anders als sonst verzichtete die BlmA hier auf einen Verkauf an den Höchstbietenden.

Kauf um jeden Preis?

Der Berliner Mieterverein befürwortet die Ausweitung der kommunalen Wohnungsbestände – mittelfristig auf 500 000 Wohnungen. Allerdings sollten die Zukäufe nicht um jeden Preis getätigt werden. Schließlich sollen die städtischen Unternehmen die Preisspirale auf dem Immobilienmarkt nicht noch weiter antreiben. Bei den angekauften Wohnungen treten schrittweise die Mietenrege-



alle Fotos: Christian Muhrbeck

lungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Kraft. Wenn dort die Nettokaltmieten im Mittel höher als 6,50 Euro pro Quadratmeter liegen, werden bei Mieterwechseln die Wohnungen so lange zu 6,50 Euro vermietet, bis die Hälfte der Wohnungen bei diesem Mietpreis liegt, also im selben Umfang wie beim geförderten Neubau. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen für diese Mietenreduzierung ihre Gewinne aus dem laufenden Vermietungsgeschäft einsetzen. Falls das nicht ausreicht, werden ihnen aus der Landeskasse entsprechende Mittel zugeführt.

Das sogenannte Vorkaufsrecht hat Berlin bis vor wenigen Jahren überhaupt nicht genutzt. Es kann auf vielen Feldern eingesetzt werden: in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung – auch Milieuschutz genannt –, in Sanierungsgebieten, in städtebaulichen Entwicklungsgebieten, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch auf Flächen, für die die Verwaltung eigens eine Vorkaufsrechtsverordnung festsetzt. Vorkaufsrecht bedeutet: Wenn ein Grundstück verkauft werden soll, kann die Kommune anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten. Wenn der Kaufpreis, den der Verkäufer mit dem Kaufinteressenten ausgehandelt hat, erheblich über dem Verkehrswert liegt, zahlt die öffentliche Hand nur den Verkehrswert. Weil dieser oft deutlich niedriger ist als der spekulative Marktpreis, ist das Vorkaufsrecht ein wirksames Instrument gegen die Immobilienspekulation, die die Grundstückspreise und damit auch die Mieten in die Höhe treibt.

Der Kreuzberger „Rathausblock“ wurde als Sanierungsgebiet aufgestellt, um für das Dragonerareal das Vorkaufsrecht nutzen zu können



„Das Landgerichtsurteil zur Frage, wann die Verkehrswertüberschreitung erheblich ist, wird keinen Bestand haben“: Jörg Oltmann, Stadtentwicklungsstadtrat in Tempelhof-Schöneberg



Vom Land Berlin verkauft und teurer wieder zurückgekauft: Neues Kreuzberger Zentrum, Wohnungen an der Wisbyer Straße, am Bersarinplatz, ehemalige BVG-Wohnungen in Treptow



In den Berliner Milieuschutzgebieten ist das Vorkaufsrecht bisher fünfmal ausgeübt worden: je einmal von den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Neukölln und dreimal von Friedrichshain-Kreuzberg. Ziel des Milieuschutzes ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Damit Mieter nicht aus ihrem angestammten Wohngebiet verdrängt werden, können die Bezirksämter hier teure Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten sowie im Konfliktfall das Vorkaufsrecht nutzen. Dabei geht es der öffentlichen Hand nicht in erster Linie darum, in den Besitz der Häuser zu kommen, sondern den Eigentümer zu einer sogenannten Abwendungsvereinbarung zu bewegen: Um den Vorkauf der Kommune abzuwenden, können Eigentümer zum Beispiel dazu verpflichtet werden, auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen und kostspielige Modernisierungen zu

verzichten und bestimmte Miethöhen nicht zu überschreiten. Weil diese Maßnahmen die Gewinnerwartungen der Eigentümer erheblich mindern, versuchen sie erwartungsgemäß, sich gerichtlich dagegen zu wehren. Der berlinweit erste Vorkaufsfall vom April 2015 wird in die zweite Instanz gehen. Die staat-



liche Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) besteht darauf, die drei Wohnhäuser Großgörschenstraße 25/26/27/Katzlerstraße 10/11 zu einem spekulativen Höchstpreis zu verkaufen, und klagte gegen den Vorkauf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Hauptstreitpunkt ist der Preis: Die BImA hat mit dem Käufer 7,8 Millionen Euro vereinbart. Die vom Bezirk als Begünstigte des Vorkaufs ins Rennen geschickte Gewobag bot den Verkehrswert von 6,32 Millionen Euro. Das Landgericht Berlin urteilte im Mai, diese Überschreitung des Verkehrswerts um 23 Prozent sei noch nicht erheblich, und gab der BImA recht. „In wesentli-

Vorkaufsfälle vor Gericht

chen Punkten vermag das Urteil des Landgerichts nicht zu überzeugen, es weicht zum Teil von anderen Gerichtsentscheidungen ab“, erklärt Tempelhof-Schönebergs Stadtrat für Stadtentwicklung, Jörn Oltmann. So sahen andere Gerichte bereits Verkehrswertüberschreitungen um 20 Prozent als wesentlich an. Der Bezirk

geht deshalb mit Unterstützung des Senats zuversichtlich in die Berufung. Auch zwei der drei Vorkaufsfälle in Friedrichshain-Kreuzberg – Glogauer Straße 3 und Zossener Straße 48 – beschäftigen die Gerichte. Baustadtrat Florian Schmidt lässt sich davon nicht beirren: „Unser Bezirk will und muss alle rechtlichen Mittel nutzen, um der Verdrängung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Deshalb ist die Ausübung des Vorkaufsrechts so wichtig.“ Wirksam vollzogen wurde der Vorkauf bisher nur beim Gebäude Wrangelstraße 66 in Kreuzberg und bei der Liberdastraße 10 in Neukölln. Im Juni hat erstmals auch Pankow als vierter Bezirk ein Vorkaufsrecht geltend gemacht. Ob sich die Deutsche Wohnen, die das Haus Danziger Straße 55 für 6,2 Millionen Euro kaufen will, auf eine Abwendungsvereinbarung einlässt, ist noch offen. Die anderen Bezirke scheuen bislang die drohenden juristischen Auseinandersetzungen.

Schwierig ist, dass das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden muss. In dieser kurzen Zeit muss der Bezirk das Geld bereitstellen oder besser gleich eine Wohnungsbaugesellschaft oder -genossenschaft finden, die direkt als Käufer einspringt. Ein solcher „Vorkauf zugunsten Dritter“ ist die Vorzugsvariante. Wenn der Bezirk zunächst selbst das Haus kauft und es dann an ein Wohnungsunternehmen veräußert, müsste zweimal die Grunderwerbssteuer gezahlt werden – was man vermeiden will.

Um das Vorkaufsrecht in den Milieuschutzgebieten optimal zu nutzen, hat das Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg im September 2016 einen Kriterienkatalog und einen Ablaufplan aufgestellt. Damit bei der Auswahl des Wohnungsunternehmens, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, niemand bevorzugt wird, führt der Bezirk jedes Mal unter den ankaufswilligen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen ein Interessenbekundungsverfahren durch. Gleichzeitig holt das Bezirksamt ein Verkehrswertgutachten ein, trifft Absprachen mit der Senats-



Foto: MieterMagazin-Archiv

„Wir werden beim Vorkauf künftig systematisch vorgehen“: Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher

Zwei Jahrzehnte Privatisierung: Politisches und finanzielles Verlustgeschäft

Im Jahr 1990 verfügte Berlin über mehr als 650 000 städtische Wohnungen, davon allein 450 000 in Ost-Berlin. Nach der Wende wurde in jedem Ostbezirk eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet, die den Bestand der „Kommunalen Wohnungsverwaltung“ übernahm. Durch Rückübertragungen und Verkäufe nach dem Altschuldenhilfegesetz schmolzen deren Bestände jedoch rapide ab. Es folgten Zusam-

menschlüsse und vom Senat angeordnete „In-sich-Geschäfte“, bei denen ein landeseigenes Unternehmen ein anderes kaufte. Im Jahr 1997 waren noch 450 000 Wohnungen unter städtischer Kontrolle. Um die klamme Kasse aufzubessern, verkaufte der Senat im Jahr 1998 die Gehag mit 35 000 Wohnungen und im Jahr 2004 die GSW mit 65 000 Wohnungen komplett an Finanzinvestoren – letztere unter dem Druck der Milliar-

denverluste des Berliner Bankenskandals. Es blieben sechs städtische Gesellschaften mit rund 275 000 Wohnungen übrig. Im Jahr 2007 meinte die damalige Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD), dass es ausreicht, wenn 15 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestands, also 270 000 Wohnungen, in städtischer Hand sind, um einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung zu haben. Weil sich die städti-



verwaltung für Finanzen und bietet dem Eigentümer eine Abwendungsvereinbarung an. Das Verfahren ist in Friedrichshain-Kreuzberg bereits zur Routine geworden. „Die Kaufwilligen beginnen zu verstehen, dass der Bezirk es ernst meint“, berichtete Christa Haverbeck vom Stadtentwicklungsamt im Dezember 2016 auf einer Fachtagung im Kreuzberger Rathaus.

Mittlerweile eingespeltes Verfahren

Seit April stellen die beiden Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen ein Konzept auf, mit dem in ganz Berlin die Nutzung des Vorkaufsrechts vereinfacht werden soll. „Wir wollen Leitlinien erarbeiten und Routinen entwickeln“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Sie will alle Vorkaufsfälle dokumentieren und sich mit den Bezirken regelmäßig darüber austauschen. „Bisher kam das Thema Vorkauf immer nur auf den Tisch, wenn Mieter die Politik mit der Nase drauf gestoßen haben. Wir wollen das umdrehen und systematisch vorgehen“, erklärt Lompscher. Im Senatskonzept soll auch stehen, welche sozialen Zugeständnisse einem Eigentümer in einer Abwendungsvereinbarung abgefordert werden. Das müsse natürlich über die rechtlichen Verpflichtungen hinausgehen, die ohnehin im Milieuschutz gelten, so Lompscher. Ende Juni soll das Konzept beschlossen werden. Zahlenmäßig bedeutender als in den

Milieuschutzgebieten, wo es immer nur um einzelne Häuser geht, ist das Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten und vor allem in städtebaulichen Entwicklungsgebieten, wo teilweise große Flächen für den Neubau von städtischen Wohnungen gesichert werden können. So hat der Senat im April 2016 auf dem Gelände des aufgegebenen Güterbahnhofs Köpenick Untersuchungen begonnen, um das über 50 Hektar große Areal zu einem Entwicklungsgebiet zu erklären. Ziel ist es, an diesem verkehrsgünstigen Standort dringend benötigte Wohnungen zu bauen. Um zu verhindern, dass die Bahn die Flä-



chen vor Ende der Untersuchungen gewinnbringend an einen Investor verkauft, hat der Senat im Februar erstmals eine Vorkaufsrechtsverordnung erlassen.

Im Mai folgte eine Vorkaufsrechtsverordnung für die Schmidt-Knobelsdorf-Kaserne und die Train-Kaserne in der Spandauer Wilhelmstadt. Gleichzeitig beschloss der Senat, auch hier die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu untersuchen. Auf den ehemaligen Militärflächen sollen



Um den Vorkauf wird vor Gericht gestritten: Zossener Straße, Großgörschenstraße; wirksam vollzogen in der Wrangelstraße (ganz links); noch unklar: Danziger Straße (ganz unten)



► schen seinerzeit aber ähnlich wie die privaten Vermieter verhielten und alle Mieterhöhungsmöglichkeiten ausschöpften, war von einer Dämpfung nichts zu spüren. Zudem ist durch weitere Einzelverkäufe der Bestand bis 2010 noch einmal geschrumpft – auf 258000 Wohnungen. Erst seit 2012 kaufen die städtischen Gesellschaften wieder Wohnungen an. Der Verkauf der GSW hatte 405 Millionen Euro in die Landeskasse ge-

spült. Selbst wenn man die mit übernommenen Unternehmensschulden in Höhe von rund 1,5 Milliarden Euro einrechnet, war das ein absoluter Spottpreis: Das entspricht etwa 450 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zum Vergleich: Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag damals in Berlin laut IBB-Wohnungsmarktbericht bei rund 1100 Euro pro Quadratmeter. Heute liegt er bei 3410 Euro. *js*



„Wir müssen alle Mittel nutzen, um der Verdrängung der Bevölkerung entgegen zu wirken“: Stadtrat Florian Schmidt

Wohnungen sowie Unterkünfte für Geflüchtete entstehen. Auch das brachliegende Areal an der Hertzallee beim Bahnhof Zoo hat der Senat für ein städtebauliches Entwicklungsgebiet ins Auge gefasst. Mit einer solchen Entwicklungsmaßnahme kann die Stadt größere Flächen aus einem Guss erschließen und für die Bebauung vorbereiten.

Um eine sozialverträgliche Entwicklung und Neubebauung des Dragonerareals am Mehringdamm zu erreichen, hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hier im Juli 2016 das Sanierungsgebiet Rathausblock aufgestellt – auch um das Vorkaufs-

recht nutzen zu können. Die BlmA hatte das Gelände zu diesem Zeitpunkt aber schon an einen österreichischen Investor verkauft. Der verhinderte Käufer verklagt nun allerdings die BlmA. Der Ausgang ist offen.

Das letzte Mittel, durch das die öffentliche Hand in den Besitz von privatem Eigentum kommen kann, ist die Enteignung. Sie ist kein Folterinstrument eines Unrechtsregimes,



Vorkaufsrechtsverordnungen sichern Flächen für mögliche Entwicklungsgebiete: Güterbahnhof Köpenick, Knobelsdorfkaserne, Hertzallee



wie manche enteignungsbedrohten Eigentümer immer gerne behaupten, sondern ein im Grundgesetz verankertes Recht des Staates. Wenn es um den Bau einer Autobahn, eines Flughafens oder um den Braunkohle Tagebau geht, werden auch häufig Grundstücke enteignet, sofern mit den Eigentümern keine gütliche Einigung über den Ankauf erzielt werden kann. Die meisten Eigentümer nehmen aber den zuvor angebotenen Kaufpreis an, denn die Entschädigung bei einer Enteignung ist meist niedriger.

Unter dem Motto „Wir wollen unsere Häuser zurück“ fordert die Initiative Kotti & Co die Enteignung der ehemaligen GSW-Häuser am Kott-

Enteignung für die Wohnungsversorgung?

busser Tor, um die soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Mit diesem Ziel sind bisher noch nie Enteignungen durchgesetzt worden. Die Versorgung mit angemessenen, leistbaren Wohnungen ist eine öffentliche Aufgabe. „Aufgrund des übergeordneten Interesses der allgemeinen Daseinsvorsorge ist eine Enteignung von Wohnungen und Häusern aus dem privaten Besitz sinnvoll und möglich“, meint deshalb Kotti & Co. In der Praxis müsste die Stadt allerdings erklären, warum sie sich gezwungen sieht, ausgerechnet das betreffende Grundstück zu enteignen – und nicht etwa ein anderes. Beim Bau einer Straße mit festgelegter Trasse ist das leicht zu rechtfertigen. Bei einem Ziel wie der Wohnraumversorgung, das nicht zwangsläufig an einen Ort gebunden ist, dürfte die Begründung deutlich schwerer fallen. Als Druckmittel sollte man Enteignungen aber nicht von vornherein ausschließen.

Nachdem Berlin sich über 20 Jahre lang mit der Privatisierungspolitik selbst gelähmt hat, gewinnt die Stadt mit der Wende zu öffentlichem Eigentum langsam die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit zurück. Die alten Fehler auszubügeln ist teuer, aber notwendig.

Jens Sethmann

MIETERRÄTE

In der Einspielphase

Im Herbst 2016 haben die neuen Mieterräte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Arbeit aufgenommen. Die erste Bilanz fällt durchwachsen aus. Während einige von einer konstruktiven Zusammenarbeit mit den Unternehmen berichten, fühlen sich andere ausgebremsst. Sogar Rücktritte gab es schon.

■ Einige Mieterräte haben eigene Websites: www.mieterrat-degewo.de www.mieter-rat.de (Mieterrat der Gesobau) www.mieterrat-gewobag.de Ansonsten finden sich Infos, etwa zur Satzung, zu den Sprechstunden sowie Kontakte zu den gewählten Vertretern auf den Internetseiten der Wohnungsbau-gesellschaften

„Vieles muss sich noch einspielen“, sagt Jan Kuhnert von der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) – Anstalt öffentlichen Rechts. Das laufe bei einigen Wohnungsunternehmen besser, bei anderen schlechter. Es gebe unterschiedliche Haltungen dazu, welche Aufgaben und Rechte die Mieterräte in der Praxis haben. Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) will man sich offiziell nicht zu den bisherigen Erfahrungen äußern. Hinter vorgehaltener Hand ist von „unklaren Strukturen und Ansprechpartnern“ die Rede.

Ein anderes Problem, so der BBU, sei die Überschneidung mit den Aufgabenbereichen der sogenannten Mieterbeiräte. In der Tat bestätigen fast alle Mieterräte, dass immer wieder Anfragen an sie herangetragen werden,

Knackpunkt: Will man lediglich Sprachrohr der Mieter sein oder positioniert man sich darüber hinaus wohnungspolitisch, etwa für bezahlbare Mieten und maßvolle Modernisierungen? Die im Wohnraumversorgungsgesetz festgelegte Aufgabenbeschreibung ist sehr vage. Entsprechend unterschiedlich bewerten Mieterräte die bisherige Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften. „Am Anfang begegnete man uns skeptisch. Jetzt, wo klar ist, dass wir keine nervigen Dummköpfe sind, sondern am selben Strang wie die Geschäftsführung ziehen, werden die Beschränkungen langsam zurückgefahren“, sagt Henry Henning vom Mieterrat der Wohnungsbaugesellschaft Mitte. „Wir müssen aufpassen, dass uns die Gewobag nicht als Aushängeschild für ein mieterfreundliches und soziales Unternehmen benutzt“, findet Bernd Heßlein. Er fühlt sich von der Gewobag weder unterstützt noch ernst genommen. „Für beide Seiten, Gewobag und Mieterrat, ist die Situation noch neu, man muss sich kennenlernen und manche Rechte wohl auch noch erkämpfen“, sagt die Mieterrats-Vorsitzende Marina Makowski. Der bis-

herige Vorsitzende hat dagegen sein Mandat niedergelegt, aus Frust darüber, dass das gewählte Gremium nur beratende Funktion habe.

„Wir haben endlich Mitspracherechte, das wollen wir nutzen“, heißt es beim Mieterrat der Gesobau. „Das Ziel muss erst einmal sein, die Mietermitbestimmung zu etablieren“, sagt Dr. Heike Külper. „Wir wollen etwas für die Mieter erreichen, eine Anti-Haltung wäre da kontraproduktiv“, betont ihr Mitstreiter Gerhard Florschütz. Man arbeite nicht gegen die Gesobau, sondern wolle einen konstruktiven Dialog.

Antihaltung wäre kontraproduktiv

Erstaunlich reibungslos läuft die Mitarbeit in den Aufsichtsräten – hier hatte es vonseiten der Unternehmen die größten Bedenken gegeben. Man sei fair und offen aufgenommen worden, so Dr. Külper. „Es war deutlich spürbar, dass diese Situation für alle Beteiligten etwas Neues ist und eine gewisse Kennenlernphase nötig ist“, erklärt Klemens Witte vom Mieterrat der Gewobag. Die neue Perspektive, die die Mieter einbringen, sei etwas, das dem Gremium bisher gefehlt habe. Die entscheidende Frage sei doch, welche Rechte der Mieterrat habe, meint Andreas Becker: „Es bringt ja nichts, Stellung zu beziehen zu allen möglichen Themen, wenn wir keinen Einfluss haben.“ Nur als Feigenblatt zu dienen – dafür wäre ihm seine Zeit zu schade.

Birgit Leiß

Nachbesserung bei künftigen Wahlen

Um die ersten Wahlen zu den Mieterräten gab es viel Aufregung, vor allem wegen des Ausschlusses einiger unbequemer Mieter. Daraufhin wurde die WVB mit einer Evaluation beauftragt. Noch ist die Überprüfung nicht abgeschlossen, und es ist unklar, ob die Wahlen bei einigen Unternehmen wiederholt werden müssen. Als problematisch hat sich zudem die sehr weitgehende Verschwiegenheitsklärung erwiesen, die einige Gesellschaften von den Mietervertretern verlangen. Das behindere den Informationsfluss innerhalb des Mieterates und gegenüber den Mietern, so Kuhnert. *bl*

„Manche Rechte muss man noch erkämpfen“: Gewobag-Mieterrat, Vorsitzende Makowski (rechts)

die eigentlich für den Mieterbeirat bestimmt sind. „Wir sind fürs Große, Übergeordnete inklusive Investitionsplanung zuständig, der Mieterbeirat ist dagegen auf den Kiez bezogen und kümmert sich vor allem um Umgestaltungen und das nachbarschaftliche Miteinander“, erklärt Andreas Becker vom Mieterrat der Degewo. Kein Geheimnis ist, dass es bei einigen Mieterräten heftig rumort. Der



Foto: Sabine Mittermeier

MIETERMAGAZIN-GESPRÄCH

Wir sind mehr als ein Beratungsunternehmen

Seit Mai hat der Berliner Mieterverein zwei neue Vorstandsmitglieder und einen neuen Vorsitzenden. Im MieterMagazin-Gespräch erläutern sie ihre Ideen von der Zukunft des Vereins und ihre Vorstellungen von politischen Notwendigkeiten.

anstellung zum neuen Mietspiegel gemeinsam mit der „Volkssolidarität“ organisiert.

Tietzsch: Die ehrenamtlich Tätigen haben für den Verein deshalb eine so wichtige Funktion, weil sie den Unterschied ausmachen zu einer Beratungsfirma, bei der man einfach eine Dienstleistung abrufen. Der Mieterverein ist mit den Menschen, die



Dr. Rainer Tietzsch, Dr. Jutta Hartmann und Gundel Riebe bilden den neuen Vorstand des Berliner Mietervereins

MieterMagazin: Welche Anforderungen muss der Berliner Mieterverein erfüllen, wenn er auch in Zukunft erfolgreich sein will?

Hartmann: Der Berliner Mieterverein ist schon heute sehr gut aufgestellt. Er ist einer der wenigen Mietervereine in Deutschland, die noch Mitgliederzuwächse verzeichnen. Natürlich muss man überlegen, wie der Verein seine Mitglieder auch künftig zufriedenstellen und halten kann.

Riebe: Da formiert sich zum Beispiel eine gewisse Konkurrenz durch Rechtsberatungsangebote im Internet. Vieles davon ist unseriös, aber es trifft auf eine bestimmte Nachfrage. Der Mieterverein wird künftig eine Art Online-Rechtsberatung anbieten müssen.

Tietzsch: Wir müssen allerdings auch verdeutlichen, dass es einen Unterschied macht, ob man Informationen „von der Stange“ im Internet abrufen, die dann ungefähr zum vorhandenen Problem passen, oder ob man sein Problem einem Berater im persönlichen Gespräch darstellt. Denn der fragt nach, um den Fall in seiner individuellen Ausprägung zu erfassen und zu beurteilen. Dies ist der Kern der Beratungsleistung.

MieterMagazin: Das heißt, online kann eine Beratung niemals so gut sein wie eine persönliche?

Tietzsch: „Niemals“ würde ich mit Blick auf die Zukunft nicht sagen. Aber die Online-Beratungsangebote, die ich kenne, bleiben bislang an der Oberfläche und behandeln nur Standard-Situationen.

Ehrenamtliche – Rückgrat des Vereins

Hartmann: Neben dem individuellen Beratungsangebot sollte man auch vermitteln, dass der Mieterverein weitere wichtige Aufgaben wahrnimmt, etwa eine an Mieterinteressen ausgerichtete Einflussnahme auf die Politik. Das leisten die Internetanbieter gar nicht.

MieterMagazin: Der Berliner Mieterverein hat einen ausgeprägten Bereich von ehrenamtlich engagierten Mitgliedern. Ist auch das für die Zukunft des Vereins wichtig?

Hartmann: Die Ehrenamtlichen sind das Rückgrat eines Vereins. Beim BMV tragen sie die Inhalte in die Bezirke und zeigen Präsenz vor Ort.

Riebe: Um ein praktisches Beispiel aus meinem Bezirk zu nennen: Die Ehrenamtler organisieren oft die notwendigen Mieterversammlungen in den Wohnhäusern. Und: Sie verfügen über ihre eigenen Netzwerke, beispielsweise zu anderen Vereinen. So haben wir vor Kurzem eine Ver-

in den Bezirken leben, verbunden.

MieterMagazin: Das Rückgrat des Vereins, wie Frau Hartmann es nennt, wird schwächer: Die Ehrenamtlichen werden weniger, ihr Durchschnittsalter nimmt zu.

Riebe: Das ist tatsächlich ein Problem, dem wir uns stellen müssen. Ich habe den Eindruck, dass diejenigen, die am Anfang oder in der Mitte ihres Berufslebens stehen, heutzutage so unter Leistungs- und Mobilitätsdruck sind, dass ihnen dies ein längerfristiges ehrenamtliches Engagement unmöglich macht.

Tietzsch: Vielleicht können wir das Engagement fördern, wenn wir Vorstandsmitglieder mit den Bezirksgruppen Themenabende organisieren – ausgerichtet an dem, was dort vor Ort ansteht. Vielleicht fühlt sich der eine oder andere Teilnehmer dann auch durch das Beispiel unserer jungen Vorstandskollegin Jutta Hartmann inspiriert, bei uns mitzuarbeiten.

MieterMagazin: Man kann an den vielen kleinen thematisch und quartiersbezogen arbeitenden Initiativen ablesen, dass die Mieten- und Wohnungspolitik in den letzten Jahren durchaus wieder ein „junges Thema“ geworden ist. Ist eine Organisation wie der Mieterverein den Jungen möglicherweise zu groß, zu schwer-

fällig, zu wenig an den Problemen orientiert, die sie direkt vor ihrer Haustür haben?

Riebe: Die Initiativen grenzen sich von großen Organisationen bewusst ab: keine Parteien, keine Verbände.

Tietzsch: Es herrscht dort die Sorge, dass große Organisationen die Diskussion bestimmen könnten. Dass dies nicht unser Ziel ist, müssen wir



alle Fotos: Christian Muhrbeck

verdeutlichen, wo immer wir mit diesen Gruppen diskutieren. Was wir als Mieterverein politisch mittragen wollen und können, steht auf einem anderen Blatt. Für uns instrumentalisieren wollen wir die Initiativen auf jeden Fall nicht.

MieterMagazin: Neben dem Altersdurchschnitt der Ehrenamtlichen nimmt auch der der Mitglieder zu. Ideen, wie man das ändern könnte?

Hartmann: Um Jüngere zu erreichen, sollten wir mehr die Medien nutzen, über die sie kommunizieren: soziale Netzwerke wie Facebook und ähnliches.

Riebe: Auch eine Möglichkeit sind Veranstaltungen für bestimmte junge Gruppen wie Auszubildende oder Schüler der oberen Jahrgangsstufen. Ich habe beispielsweise an meinem früheren Arbeitsplatz regelmäßig einmal im Jahr eine Veranstaltung für Jugendliche mit dem Thema „Meine erste Wohnung“ organisiert. Das ist auf gute Resonanz gestoßen. Warum nicht versuchen, solche Veranstaltungen mit altersspezifischen Themen auch in größeren Betrieben anzubieten?

MieterMagazin: Vom Vereinsinternen zur Politik. Was ist das Thema, das Berlin mieten- und wohnungspolitisch am meisten unter den Nägeln brennt?

Tietzsch: Preiswerten Wohnraum erhalten und schaffen.

Riebe: Das sehe ich auch so.

MieterMagazin: Frau Hartmann, Sie auch?

Hartmann: Ja.

MieterMagazin: Und wie lässt sich das praktisch umsetzen?

Riebe: Viel wäre schon erreicht, wenn die Mietpreisbremse in der Form, wie es sie gibt, wirksam angewendet würde. Aber sie wird von den Vermietern bei vielen Wohnungsangeboten unterlaufen. Das muss sich ändern.

Tietzsch: Betrachtet man einmal nur die Berliner Handlungsmöglichkeiten, so ist im Bereich des Ordnungsrechts, zum Beispiel bei der Verfolgung von Zweckentfremdung, noch Einiges machbar. Außerdem müssen wir mit aller Kraft dafür sorgen, dass dort, wo wir noch Freiflächen in Berlin haben, im Neubau Wohnungen für die Teile der Bevölkerung geschaffen werden, die anders keinen Wohnraum bekommen. Mit dem neuen Wohnraumgesetz gibt es dafür auch ein geeignetes Instrument.

Die Richter sensibilisieren

Hartmann: Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist in letzter Zeit oft zuungunsten von Mietern ausgefallen. Eine Chance für Berliner Mieter bestünde darin, dass sich die Instanzrechtsprechung nicht an diese – durch den BGH vorgegebene – Richtlinie hält und eigene, abweichende Urteile fällt. Durch entsprechende Veranstaltungen, wie sie vom Berliner Mieterverein bereits durchgeführt wurden, könnte man die Richterschaft dafür sensibilisieren.

MieterMagazin: Neben den dringlichen Anliegen der Wohnungs- und Mietenpolitik gibt es auch die Aufgaben, die langfristig angegangen werden müssen. Welches sind diese „dicken Bretter“, die es zu bohren gilt?

Tietzsch: Wir brauchen wieder eine Wohnungsgemeinnützigkeit, und in deren Rahmen muss eine erhebliche Anzahl von neuen Wohnungen gebaut werden. Diese Wohnungen müssen dauerhaft für eine soziale

Wohnraumversorgung gesichert werden.

Riebe: Neben dem Neubau stellt sich auch die Frage, wie Modernisierungen in Zukunft in sinnvollem Umfang und bezahlbar durchgeführt werden können. Und: Wie kann man verhindern, dass die Grundstückspreise immer weiter explodieren?

Hartmann: Wir haben in Deutschland prinzipiell ein starkes soziales Mietrecht. Allerdings wird es immer wieder durch die Rechtsprechung

Ein Dreierbund aus Überzeugungstätern

Als Rainer Tietzsch 1980 seine Anwaltspraxis in Kreuzberg eröffnete, waren Wohnungsverfall, „Häuserkampf“ und die Debatte um Wohnungsspekulation in West-Berlin auf ihrem Höhepunkt. Kein Zufall, dass sich der promovierte Jurist, Jahrgang 1953, von Anfang an den Problemen von Mietern widmete. Seit drei Jahren im Vorstand des Berliner Mietervereins (BMV) tätig, wählten ihn die Delegierten im Mai zum neuen Vorsitzenden. Assistent wird er von Gundel Riebe, die vor ihrer Pensionierung als Chemikerin bei der Bundesanstalt für Materialprüfung arbeitete. Sie gehörte zu den Gründern des 1990 in Ost-Berlin entstandenen „Mietervereins Berlin“. Die 66-Jährige engagierte sich seit 1990 in der Friedrichshainer (und nach der Bezirksfusion der Friedrichshain-Kreuzberger) Bezirksleitung und kümmert sich in weiteren Ehrenämtern um Belange von Mietern und Nachbarn. Dritte im Bunde des Vorstands ist die als Justiziarin in der Rechtsabteilung des Deutschen Mieterbundes tätige Jutta Hartmann. Sie ist durch Studium und Promotion auf das Mietrecht als Schwerpunkt gestoßen. Die 35-Jährige lebt in Neukölln und ist dort seit 2016 in der BMV-Bezirksleitung aktiv. *uh*

ausgehöhlt. Um das zu verhindern, braucht es entsprechende gesetzliche Regelungen und Konkretisierungen. Man kann inzwischen beobachten, dass Mieter aus Angst, ihre Wohnung zu verlieren, darauf verzichten, ihre Ansprüche rechtlich geltend zu machen.

MieterMagazin: Wir bedanken uns für das Gespräch.



Das Gespräch führte MieterMagazin-Chefredakteur Udo Hildenstab

VERTIKALE GÄRTEN

Ein grüner Pelz für die Stadt

Unsere Städte werden immer dichter, heißer, stickiger. Sie verlangen nach Begrünung, aber die kann sich horizontal kaum noch ausbreiten. Und so wächst Stadtgrün mehr und mehr auch in die Höhe: Berankte Fassaden, gewaltige Elemente mit hängenden Gärten, mobile und platzsparende Mooswände. Vertikale Begrünung ist keine Notlösung, sondern könnte die Lösung aus den Nöten der Städte sein.

Die gewaltige Brandmauer ist ein Hingucker: Gerade sprießen erste Triebe, später im Sommer leuchtet von dort sattes Grün und macht den Hof kühler. Im Herbst färbt sich das Weinlaub karminrot und viele Vögel kommen, um die Beeren zu fressen. Wen wundert's, dass das Interesse an Wandbegrünungen gerade in Städten enorm gewachsen ist? „Viele Hö-

fe sind klein und versiegelt, die Stadt wird immer dichter bebaut“, begründet es Ines Fischer, Landschaftsarchitektin vom ökologischen Netzwerk Grüne Liga Berlin. „Da bleibt doch nur, mit dem Grün in die Höhe zu gehen.“

Was sich nach Notbehelf anhört, bietet eine enorme stadtökologische Ressource: Vertikale Begrünung ist nämlich nicht nur attraktiv. Sie kann Windfang sein, den Schall dämpfen, die Luft befeuchten und Schadstoffe aus ihr herausfiltern. Und längst gibt es sie nicht mehr nur als selbstständige Fassadenkletterpflanzen. So wie verschiedene Systeme von Gründächern über unseren Köpfen wachsen, ziehen sich inzwischen ganze Gärten auch an Fassaden und extra dafür aufgestellten Wänden empor.

„Bei uns in Wien gibt es schon deutlich mehr solcher Grünfassaden als noch vor drei oder vier Jahren“, erklärt Professorin Azra Korjenic vom Institut für Hochbau und Technologie an der Technischen Universität der österreichischen Hauptstadt. Die Bauphysikerin leitet ein Expertenteam, das die Voraussetzungen für vertikale Gärten prüft, ihre technische Ausführung überwacht – vor

Botanische Kunstwerke

Patrick Blanc, ein französischer Botaniker und Gartenkünstler, schuf mit seinen „hängenden Gärten“ die Alternative zu herkömmlichen Kletter- und Rankpflanzen wie Efeu und wildem Wein. Er experimentierte zunächst in und an seinem eigenen Haus, das einem Urwaldbiotop ähnelt. Dort bepflanzte er zunächst die Innenräume und vor allem Wände. Später ging er zur Fassade über. Seine Beispiele für eine vertikale Begrünung sind heute weltberühmt, sie gleichen Kunstwerken und locken Jahr für Jahr auch Tausende Touristen an. So schuf er in Paris am Musée du quai Branly eine 800 Quadratmeter große Pflanzenwand. Er bedeckte das „CaixaForum“ in Madrid mit einem sechs Stockwerke hohen Teppich aus rund 15 000 Pflanzen 250 verschiedener Arten. In Berlin kann man seine Mur Végétal im Atrium des Dussmann-Kaufhauses bewundern. In diesem vertikalen Garten blühen 6000 tropische Pflanzen auf 270 Quadratmetern. Die Wand fußt in einem 16 200 Liter großen Wasserbecken. *rm*

Mobile Mooswände als vertikale Luftfilter stehen im Hauptbahnhof Berlin und in Dresden



Fotos: Citygreen Solutions



allem aber Messungen zur Wirksamkeit dieser „grünen Pelze“ durchgeführt. Deren „Halterung“ kann aus komplexen Fassadensystemen, etwa aus Aluminiumkassetten bestehen,

Technik erobert die Grünfassade

in die Substrat, Pflanzen und ein Schlauchsystem gehängt sind. Der Fassadenabstand von circa fünf Zentimetern sorgt für eine gute Hinterlüftung und schützt den Baukörper. Bewässerung und Nährstoffgabe werden automatisch gesteuert. Was dann über ganze Wände oder auch nur an Teilen einer Fassade rankt, ist ein dichter durchaus verschiedenfarbiger Teppich.

In Wien kann man das beispielsweise am Gymnasium in der Kandlgasse bewundern, einem Pilotprojekt der



Technischen Universität der Stadt. Die Schule liegt in einem Bezirk mit dichter Bebauung: ringsum Steinwände, die vor allem im Sommer enorme Hitze speichern und nach außen und innen wie Kachelöfen wirken. Ein



Fotos: Sabine Mittermeier



Straßenbaum oder ein kleiner grüner Vorgarten hätten hier wenig entgegengesetzt. Die grünen Fassadensysteme, mit denen das Team um Azra Korjenic hier experimentiert, sind nicht nur außen, sondern auch als Innenwände in einigen der Klassenräume angebracht.

Doch wie wirken sich diese auf Raumklima und Staubbildung aus? Was eignet sich am besten für den Schallschutz? Welcher Bewuchs an der Außenwand bietet die größte Wärmedämmung? Noch sind die Messungen aller Werte nicht abgeschlossen, der „Grünversuch“ läuft bis ins nächste Jahr hinein. Für die meisten der Schüler aber steht schon mal das fest: Die Luft in der Klasse ist nicht mehr so verbraucht wie früher.

Welch erstaunlichen Einfluss selbst kleine vertikale Grünflächen auf ihre Umgebung haben und wie rasch sie selbst zum Lebensraum werden, stellte auch das Team aus Landschaftsarchitekten um Kristina Hack und Christof Geskes fest. Auf der Internationalen Gartenausstellung IGA in den Marzahnern Gärten der Welt gestalteten sie im Rahmen der Wassergärten einen Innenhof, an dessen Wänden 30 Zentimeter tiefe Tröge mit einem Pflanzsubstrat hängen. Aus denen sprießen Gräser, Farne, Stauden. Für das Büro war es das erste Projekt dieser Art. „Wir hatten versuchsweise erst einmal eine kleine Probewand aufgestellt, einen Meter breit und zwei Meter hoch“, erläutert Christof Geskes. „Wir waren wirklich überrascht, wie schnell die besiedelt war.“ Schon im ersten Sommer baute ein Vogel in dem klei-

nen grünen Pflanzenteppich sein Nest, es zogen Wildbienen und viele andere Insekten ein.

Noch kenne man längst nicht alle Wirkmechanismen vertikaler Grün-

Filter für Umweltgifte

systeme, wendet die Wienerin Azra Korjenic ein. Aber ein ganz entscheidender Faktor ist seit Jahren bekannt und nachgewiesen: Die grünen Wände binden Umweltgifte. Vor allem Moose schlucken große Mengen des



Fotos: TU Wien

gefährlichen Feinstaubs und verstoffwechseln sie, wie Biologen herausgefunden haben. Dabei wirkt eine Kombination verschiedener Eigenschaften. Zum einen ihre riesige Oberfläche: Ein Moospolster von einem Quadratmeter hat Millionen winziger Blättchen. Über diese decken die Moose ihren Nährstoffbedarf. Die Blättchen ziehen Mikropartikel aus der Luft an, Ammoniumionen beispielsweise, die etwa 40 Prozent des gefährlichen Feinstaubs ausmachen.

Eine 16,7 Quadratmeter große Mooswand könne soviel Feinstaub aus der Luft filtern wie 275 Stadtbäume, erklärt Victor Splittgerber, einer der Gründer des Unternehmens „Green City Solutions“. Seine „City Trees“ stehen in Oslo und Hongkong. Auch in Berlin gibt es viele Interessenten, etwa die Deutsche Bahn. Die hat die freistehenden Biofilter am S-Bahnhof Südkreuz und im Hauptbahnhof postiert.

An nahezu allen Orten können die Mooswände aufgestellt werden. Mit Sensoren, Solarzellen und einem Wassertank ausgestattet, sind sie effektiv, attraktiv und vor allem kostengünstig. Von den aufwendig ausgestatteten Fassadensystemen für „hängende Gärten“ kann man das indessen nicht sagen. Etwa 700 bis 1200 Euro pro Quadratmeter, so Azra Korjenic, sollten schon eingeplant werden. Und auch die Statik der Fassade muss passen: Eine Tragkraft von mindestens 100 Kilogramm pro Quadratmeter seien Voraussetzung für ein vorgehängtes System aus Pflanzkübeln, die ja auch viel Nässe und Schnee aushalten müssen, erläutert die Bauphysikerin. Vor Spinnen oder Insekten im Zimmer müsse man übrigens keine Angst haben. Deren vermehrtes Auftreten sei ein Vorurteil, so wie auch die Vorstellung von nassen Wänden oder gar Schimmelpilzen. Das Gegenteil sei der Fall, weiß Ex-

◀ **Bepflanzte Fassaden sind Klimaverbesserer und eine Augenweide**



Foto: Sabine Mittermeier

Auch die Internationale Gartenausstellung IGA in Marzahn experimentiert mit vertikalem Grün

Beim Wiener Gymnasium an der Kandlgasse sind nicht nur die Außenwände grün



pertin Korjenic: Eine Grünwand hält Feuchtigkeit vom Mauerwerk fern, und eine erhöhte Konzentration von Schimmelpilzsporen ist in Räumen hinter der grünen Wand nicht nachweisbar.

Rosemarie Mieder



Foto: Nils Richter



Foto: MieterMagazin-Archiv



Foto: Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

BERLINER BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT 2017

Gesunkene Nebenkosten – nur ein schwacher Trost

■ **Berliner Betriebskosten-übersicht 2017**
im Internet:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

Die Berliner Mieter mussten in den letzten zwei Jahren weniger Geld für die Nebenkosten zahlen. Das belegt die Berliner Betriebskostenübersicht 2017, die zusammen mit dem Mietspiegel im Mai veröffentlicht wurde. Angesichts der stark steigenden Nettokaltmieten sind die nachlassenden Betriebskosten allerdings nur ein schwacher Trost.

2,52 Euro pro Quadratmeter muss der Berliner Durchschnittsmieter jeden Monat an Betriebskosten zahlen. Das sind 0,25 Euro oder neun Prozent weniger als bei der Erhebung für die letzte Betriebskostenübersicht vor zwei Jahren. Damals waren die Nebenkosten gegenüber 2013 um fast 10 Prozent angestiegen. Jetzt

sind die gezahlten Betriebskosten exakt wieder auf die alte Höhe zurückgegangen.

Insbesondere die „warmen“ Betriebskosten, also die Aufwendungen für Heizung und Warmwasser, gingen deutlich zurück: von 1,08 Euro auf 0,93 Euro pro Quadratmeter – ein Minus von 13,9 Prozent. Dafür sind vor allem der milde Winter im Abrechnungsjahr 2015 und vergleichsweise niedrige Heizölpreise verantwortlich. Auch die energetische Sanierung von immer mehr Wohnhäusern lässt die Heizkosten sinken. Die „warmen“ Betriebskosten hängen vor allem stark vom individuellen Wohnverhalten ab. Angesichts der steigenden Nettokaltmieten sind die Mieter beim Heizen und Warmwasserverbrauch offenbar sparsamer geworden, um die gesamten Wohnkosten im Zaum zu halten.

Auch die übrigen Betriebskosten – von der Wasserversorgung über die Müllabfuhr, die Hausreinigung, Treppenhausbeleuchtung und den Aufzug bis zur Versicherung und Grundsteuer – sind merklich gesunken. Die Summe dieser „kalten“ Betriebskosten ging im Schnitt um 0,10 Euro auf 1,59 Euro pro Quadratme-

ter zurück. Das ist eine Reduzierung um 5,9 Prozent. Bei den meisten Kostenarten sind leichte Rückgänge zu verzeichnen. Die große Ausnahme bildet die Wasserversorgung: Im Schnitt haben die Berliner Mieter 29 Cent pro Quadratmeter für Wasser ausgegeben – 45 Prozent mehr als bei der vorangegangenen Übersicht.

Stark gestiegener Wasserverbrauch

Dabei haben die Wasserbetriebe in der Zwischenzeit ihre Trinkwasserpreise sogar um 15 Prozent gesenkt. Die Berliner müssen also ihren Wasserverbrauch stark erhöht haben. Eine mögliche Erklärung: Seit einigen Jahren rücken Berlins Mieter enger zusammen. Es wohnen im Schnitt mehr Personen in einer Wohnung, und diese verbrauchen auch mehr Wasser.

Nach der Wasserver- und -entsorgung ist unter den kalten Betriebskosten die Grundsteuer der größte Posten, gefolgt von den Kosten für den Hauswart, den Aufzug, die Müllbeseitigung und die Versicherung. Für diese Positionen mussten die Berliner Mieter nahezu denselben Preis zahlen wie zwei Jahre zuvor. Auch bei der Müllabfuhr, wo die BSR

Vergleichsmöglichkeit für die „zweite Miete“

Die Betriebskostenübersicht erscheint alle zwei Jahre zusammen mit dem Berliner Mietspiegel. Anders als die Angaben des Mietspiegels zur Nettokaltmiete ist die Übersicht nicht rechtsverbindlich. Sie zeigt an, wie viel in Berlin üblicherweise für die einzelnen Betriebskostenarten gezahlt wird und bringt Transparenz in die Zusammensetzung der sogenannten „zweiten Miete“. Mieter können ihre eigene Betriebskostenabrechnung mit dem Zahlenwerk vergleichen. Bei auffälligen Abweichungen sollte man beim Vermieter Einsicht in die Abrechnungsbelege nehmen und die Rechtsberatung aufsuchen. Die Betriebskostenübersicht 2017 beruht auf Abrechnungen von rund 2500 Wohngebäuden über das Jahr 2015. Beim Vergleich mit aktuellen Nebenkostenabrechnungen muss man deshalb beachten, dass sich die Preise zwischenzeitlich geändert haben könnten. So sind die Preise für Heizöl im Laufe des Jahres 2016 noch einmal gesunken. Die BSR hat hingegen ihre Tarife für die Müllabfuhr und die Straßenreinigung zum 1. Januar 2017 angehoben.

js



Foto: Sabine Münch



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: Christian Muhrbeck

Anfang 2015 die Tarife um durchschnittlich 3,2 Prozent erhöht hatte, gab es nur minimale Veränderungen. Offenbar haben mehrere Vermieter die Gebührenerhöhung zum Anlass genommen, zur Kostensenkung weniger oder kleinere Mülltonnen zu bestellen.

Die einzelnen Kosten bewegen sich teilweise in einer großen Spannweite, besonders bei Heizung und Wasser, wo der individuelle Verbrauch ein entscheidender Faktor ist. Deshalb sind in der Betriebskostenübersicht neben dem Mittelwert für jeden Posten auch der Ober- und Unterwert einer Vier-Fünftel-Spanne angegeben. Die Heizkosten bewegen sich demnach zwischen 0,44 Euro und 1,15 Euro pro Quadratmeter. Die Kosten werden zudem von den äußeren Umständen beeinflusst. So verteilen sich die Aufzugskosten in Hochhäusern auf mehr Mietparteien als in niedrigen Gebäuden. Grundstücke mit ausgedehnten Grünanlagen bedürfen mehr Pflege als versiegelte Hinterhöfe. Und das Salär des Hausmeisters hängt stark davon ab, mit welchen Aufgaben er betraut ist. In vielen Mietverhältnissen fallen einige Betriebskosten auch gar nicht an, denn einen zu pflegenden Garten, einen Aufzug oder eine vom Vermieter gestellte Antennenanlage gibt

Die zwei Seiten einer energetischen Sanierung

es nicht in jedem Haus. Welche Betriebskosten nach welchem Schlüssel abgerechnet werden, ist grundsätzlich im Mietvertrag geregelt. Nachhaltig zu senken wären die Nebenkosten durch umfassende ener-

getische Sanierungen, etwa durch den Einbau effizienterer Heizanlagen und eine bessere Gebäudedämmung. Bei der derzeitigen Rechtslage können sich Mieter das aber kaum wünschen, denn die Umlage der Modernisierungskosten lässt die Nettokaltmiete in aller Regel weit stärker stei-

gen als die so erzielten Einsparungen bei den Betriebskosten. Der enorme Anstieg der Kaltmieten lässt sich am Berliner Mietspiegel 2017 ablesen. Das Sinken der Betriebskosten ist dagegen wie ein Tropfen auf dem heißen Stein.

Jens Sethmann

Die Höhe der Betriebskosten hängt vom individuellen Verbrauch und den Wohnumständen ab

Berliner Betriebskostenübersicht 2017

Betriebskostenart Abrechnungsjahr 2015	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,28	0,46
Wasserversorgung	0,14	0,29	0,49
Entwässerung	0,14	0,23	0,33
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,06	0,16	0,28
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,16	0,33
Gebäudereinigung/Ungezieferbekämpfung	0,06	0,14	0,25
Schneebeseitigung	0,01	0,04	0,09
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,11
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,15	0,23
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,44	0,79	1,15
Warmwasser	0,14	0,30	0,52
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,02	0,10	0,20

Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

Die letzten Mieter des Kreuzberger Wohnhauses in der Enckestraße 4/4a sollen dem Vernehmen nach eine sechsstelligen Provision für ihren Auszug erhalten haben



Foto: Sabine Münch

ABFINDUNG

Der Goldene Handschlag lohnt sich selten

Wenn man schon seine Wohnung und dem Vermieter damit den Weg für seine wie auch immer gearteten Absichten freimacht, dann sollte doch wenigstens ein üppiges Schmerzensgeld drin sein, denken viele Mieter. Doch so verlockend das auch erscheinen mag – am Ende zahlen sich solche Deals nur selten aus.

Einen rechtlichen Anspruch auf eine Abfindung gibt es nicht. „Vor allem bei Eigenbedarf glauben viele Mieter, dass ihnen der Vermieter zumindest die Umzugskosten zahlen müsste“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter

der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Dem ist leider nicht so. Zudem kursieren häufig völlig überzogene Vorstellungen von der Höhe. Im Schnitt, so Schetschorke, geht es um Summen von 5000 bis 10000 Euro.

Die höchste Abfindung, mit der es der Rechtsberater je zu tun hatte, waren 80000 Euro. In diesem Fall wollte der neue Eigentümer alle Mieter loswerden, weil er das Haus anders verwerten wollte. Am Ende blieb eine einzige Mieterin übrig. Um sie endlich zum Auszug zu bewegen, bot er schließlich 80000 Euro.

Solange der Vermieter eine Chance sieht, die Mieter auf anderem Wege rauszubekommen, gibt es für ihn keinen Grund, das Scheckbuch zu zücken.

Gute Karten haben Mieter, die einem großen Bauprojekt finanzstarker Investoren „im Wege stehen“. Für viele Vermieter ist es zu zeitaufwendig, eine Kündigung durch alle Instanzen durchzuklagen. Mietrechtsanwalt Christoph Müller hat seinen Mandanten früher oft geraten, zu überlegen, ob sie wirklich zwei Jahre Terror und Baustelle ertragen wollen oder ob sie nicht

doch den „Goldenen Handschlag“ annehmen wollen. Doch inzwischen winkt er meist ab, wenn die Richter diesen Vorschlag machen. Auslöser war ein Fall, wo er für einen Mieter 7000 Euro Abfindung ausgehandelt hatte. Die Eigenbedarfskündigung wäre zwar früher oder später ohnehin durchgegangen, aber der Vermieter wollte sich nicht mit einem Rechtsstreit herumärgern und hat Geld geboten. „Mein Mandant hatte eine kleine Rente, war sich aber sicher, irgendwo eine Wohnung zu finden, notfalls in Mahlsdorf oder Marzahn“, sagt Müller. Doch als die vereinbarte Auszugsfrist nahte, hatte der Mieter trotz über 300 Bewerbungen keine neue Wohnung. Der Rentner musste aus Berlin wegziehen. Müllers Fazit: Von extremen Ausnahmefällen abgesehen rechnet sich eine Abfindungszahlung nicht für Mieter, vor allem nicht für geringverdienender.

Das kann Stefan Schetschorke nur bestätigen. Der Rechtsberater empfiehlt zudem, sich beim Aushandeln der Abfindungsvereinbarung unbedingt juristischen Beistand zu holen. Dabei gilt es auch sicherzustellen, dass die Prämie wirklich fließt und man nicht über den Tisch gezogen wird. Die einzige wasserdichte Variante ist es, das Geld auf ein sogenanntes Anderkonto mit Sperrvermerk transferieren zu lassen. Selbst bei einer Insolvenz des Vermieters wäre dann die Zahlung gesichert.

Die Zahlung absichern

Doch darauf lassen sich die wenigsten Vermieter ein, auch weil das Gebühren kostet. Ansonsten sollte man vorab auf Zahlung der ersten Hälfte der Abfindungssumme bestehen. Die zweite Hälfte sollte man sich dann beispielsweise bei Rückgabe des Schlüssels aushändigen lassen. Die Höhe der Abfindung ist immer Verhandlungssache, feste „Tarife“ gibt es nicht. Einige Anwälte nennen als inoffiziellen Maßstab 200 Euro pro Quadratmeter. Das wären 12000 Euro für eine 60 Quadratmeter große Wohnung – übrigens steuerfrei.

Birgit Leiß

Die Top Five der Abfindungen

In fast allen Abfindungsvereinbarungen steht eine Verschwiegenheitsklausel. Daher sind folgende Angaben mit Vorsicht zu genießen. 500000 D-Mark sollen Mitte der 1990er Jahre einige Mieter aus dem Weinhaus Huth bekommen haben. Ihr Haus stand am Ende als einsame Insel inmitten der Riesenbaustelle Potsdamer Platz. Mehr als 200000 Euro sollen angeblich die letzten Mietparteien aus der Wilhelmstraße 56-59 erhalten haben. Der Plattenbau wurde für einen Luxusneubau abgerissen. Eine sechsstelligen Summe soll auch im Falle der Enckestraße 4/4 a geflossen sein, zumindest an die zwei letzten Mietparteien, die sich trotz massiver Einschränkungen nicht vertreiben ließen. Nach ihrem Auszug wurde das Hinterhaus abgerissen, derzeit werden hier Eigentumswohnungen gebaut. Tief in die Tasche greifen musste auch der Chemiekonzern Bayer, als er vor einigen Jahren das Wohnhaus Fennstraße 35/37/Am Nordhafen 1 abreißen wollte. Über die genaue Höhe hüllen sich die Beteiligten in Schweigen. Immerhin 35000 Euro wurden den Mietern aus den IBA-Bauten am Lützowplatz gezahlt. Zehn Jahre lang hatten sie sich gegen den Abriss der einstigen Vorzeigebauten gewehrt. *bl*

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Gewerbemiete

Eine in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene sogenannte doppelte Schriftformklausel kann im Falle ihrer formularmäßigen Vereinbarung wegen des Vorrangs der Individualvereinbarung nach § 305 b BGB eine mündliche oder auch konkludente Änderung der Vertragsabreden nicht ausschließen.

BGH vom 25.1.2017 – XII ZR 69/16 –

 Langfassung im Internet

Eine sogenannte doppelte Schriftformklausel enthält die Regelung, dass Vertragsänderungen einschließlich Änderungen der Schriftformklausel nur wirksam sein sollen, wenn sie schriftlich vereinbart sind.

Eine solche Klausel soll die Folge des § 550 BGB (Kündbarkeit wegen Schriftformverstoßes) ausschließen. Nach der BGH-Entscheidung ist dies jedoch wegen § 305 b BGB unmöglich, wonach vertragliche Vereinbarungen, die die Parteien für den Einzelfall getroffen haben, nicht durch davon abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen durchkreuzt, ausgehöhlt oder ganz oder teilweise zunichte gemacht werden können. Allgemeine Geschäftsbedingungen können und sollen nur insoweit Geltung beanspruchen, als die von den Parteien getroffene Individualabrede dafür Raum lässt. Vereinbaren die Parteien – wenn auch nur mündlich – etwas anderes, so kommt dem der Vorrang zu.

Eine nicht in schriftlicher Form erfolgte Vertragsänderung ist deshalb nicht wegen Verstoßes gegen die doppelte Schriftformklausel unwirksam. Das gilt selbst dann, wenn durch eine AGB-Schriftformklausel bestimmt wird, dass mündliche Abreden unwirksam sind. Das Interesse des Klauselverwenders oder gar beider Vertragsparteien, nicht durch nachträgliche mündliche Absprachen die langfristige beiderseitige Bindung zu gefährden, muss gegenüber dem von den Parteien später übereinstimmend Gewollten zurücktreten. Es kommt – anders als bei einer individuell vereinbarten doppelten Schriftformklausel – auch nicht darauf an, ob die Parteien bei ihrer mündlichen Absprache an die entgegenstehende Klausel gedacht haben und sich bewusst über sie hinwegsetzen wollten.

Mietspiegel

Bei Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens ist der Tatrichter in Fällen, in denen zwischen dem Erhebungsstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Zustimmungsverlangens nachträglich ungewöhnliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen sind, im Rahmen des ihm dabei zukommenden weiten Beurteilungsspielraums befugt, einen Stichtagszuschlag vorzunehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint.

BGH vom 15.3.2017 – VIII ZR 295/15 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter einer in Reutlingen gelegenen Wohnung verlangte im November 2013 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, wobei er sich auf den Reutlinger Mietspiegel bezog, dessen Daten im Mai 2013 erhoben worden waren. Der Mieter erteilte lediglich eine Teilzustimmung. Der Zustimmungsprozess vor dem Landgericht fand im Jahre 2015 statt. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ging das Gericht von den Werten aus dem Mietspiegel 2013 aus und nahm hierauf einen Zuschlag vor. Der zwischenzeitlich erschienene Mietspiegel 2015 zeige gegenüber dem Mietspiegel 2013 eine deutliche Mietsteigerung, die nicht ignoriert werden könne.

Das einschlägige Mietspiegelfeld des Mietspiegels 2013 wies nämlich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,28 Euro pro Quadratmeter aus. Der Mietspiegel 2015, dessen Daten im Dezember 2014 erhoben worden waren, wies hingegen schon eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,05 Euro pro Quadratmeter aus. Dies entsprach einer Steigerung von 12,35 Prozent innerhalb von 19 Monaten beziehungsweise einer monatlichen Steigerung von 0,65 Prozent. Bezogen auf die 7 Monate zwischen Mai 2013 und November 2013, also zwischen der Datenerhebung für den Mietspiegel und dem Zugang der Mieterhöhung beim Mieter, bedeutete dies einen Anstieg von 4,55 Prozent. In dieser Höhe hat das Landgericht dann auch den Stichtagszuschlag auf den Mietspiegelwert aufgeschlagen. Der BGH billigte das Vorgehen des Landgerichts und entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich. Die Gerichte seien nicht gehindert, bei Prüfung der materiell-rechtlichen Begründetheit eines ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens wegen einer Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Zeit zwischen der Datenerhebung zum Mietspiegel und dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingetreten ist (sogenannte Stichtagsdifferenz), einen Zuschlag zum Mietspiegelwert vorzunehmen. Der Umstand, dass ein Mietspiegel alle zwei Jahre aktualisiert werden soll, bedeute nicht, dass das Gericht, das seine Erkenntnisse zur Miethöhe (auch) auf einen Mietspiegel stützt, unter keinen Umständen aktuellere Werte zugrunde legen dürfe.

Liege im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung ein neuer Mietspiegel vor, könne die maßgebliche Differenz durch Interpolation zwischen den Werten des alten und des neuen Mietspiegels ermittelt werden. Liege ein neuer Mietspiegel noch nicht vor, komme eine Fortschreibung der Mieten unter Berücksichtigung der Entwicklung zwi-

schen den beiden vorangegangenen Mietspiegeln in Betracht. Zwar müsse die Mietpreisentwicklung zwischen zwei Erhebungsstichtagen nicht notwendig linear verlaufen. Gleichwohl sei diese Schätzmethode der als Alternative sonst nur in Betracht kommenden Einholung eines Sachverständigengutachtens vorzuziehen, weil dieser Weg den Mietspiegel entwerten würde und angesichts der üblicherweise relativ geringen streitigen Beträge auch unverhältnismäßig wäre.

Rohrwärme

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar.

BGH vom 15.3.2017 – VIII ZR 5/16 –

🔗 Langfassung im Internet

In Gebäuden mit einer erhöhten Rohrwärmeabgabe kommt es zu Verzerrungen bei der Kostenverteilung, wenn die Heizungsrohre in den Wohnungen erheblich Wärme abgeben und als Erfassungsgeräte elektronische Heizkostenverteiler eingesetzt werden. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO trifft eine Regelung für diese Rohrwärmefälle. Danach kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Solche Regeln der Technik enthält das Beiblatt der VDI-Richtlinie 2077.

Im vorliegenden Fall war das Gebäude mit einer Einrohrheizung ausgestattet, bei der die Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt, aber nicht freiliegend – sondern unter Putz beziehungsweise im Estrich – verlegt worden waren. In der Heizkostenabrechnung berücksichtigte der Vermieter die nicht erfasste Rohrwärme nach den Regeln der Technik auf der Grundlage des Beiblattes „Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“ der VDI-Richtlinie 2077. Dieses sieht verschiedene Möglichkeiten vor, den Anteil der Rohrwärme am gesamten Wärmeverbrauch zu ermitteln, der dann als erfasster zusätzlicher Wärmeverbrauch auf die Nutzer verteilt wird.

Die Mieterin meinte, die vom Vermieter gewählte Berechnungsweise sei nicht korrekt. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO, der bei überwiegend ungedämmten Leitungen eine Bestimmung des Wärmeverbrauchs nach den Regeln der Technik gestatte, sei nur anwendbar, wenn die ungedämmten Leitungen der Wärmeverteilung freiliegend verlegt seien. Dies sei hier aber nicht der Fall.

Ohne die Verteilung der Rohrwärme als erfasster Wärmeverbrauch ergäbe sich aus der Abrechnung ein Guthaben der Mieterin von insgesamt 489 Euro. Die Mieterin verlangte die Auszahlung dieses Guthabens.

Der BGH gab der Mieterin Recht. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO setze nach seinem Wortlaut voraus, dass die ungedämmten Leitungen freiliegend verlegt seien. Freiliegend seien nach der Begründung der HeizkostenVO auf der Wand verlaufende und damit sichtbare Wärmeleitungen. Entgegen einer verbreiteten Meinung sei § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO nicht analog anzuwenden, wenn die Leitungen zwar überwiegend ungedämmt, allerdings unter Putz oder im Estrich verlegt seien. Denn die Bun-

desregierung habe die VDI-Richtlinie gekannt, als sie den Entwurf zu § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO im Jahre 2008 vorgelegt habe. Für eine Analogie fehle es daher an einer planwidrigen Regelungslücke.

Demnach durfte der Vermieter hier die Rohrwärme nicht nach anerkannten Regeln der Technik ermitteln und als erfassten Verbrauch zusätzlich auf die Nutzer verteilen. Ungeklärt ist nunmehr, ob in solchen Fällen die Mieter, die durch die Nichtberücksichtigung der Rohrwärme bei anderen Mietern im Hause – wie der Mieterin in unserem Falle – erheblich benachteiligt werden, einen Anspruch darauf haben, dass die Heizkosten wieder komplett nach Wohnfläche verteilt werden, so wie das von einem Teil der Rechtsprechung vor Inkrafttreten des § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO für zulässig gehalten wurde.

Ordentliche Kündigung

a) Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (Senatsbeschluss vom 20.7.2016 – VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 9). Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (Bestätigung der Senatsurteile vom 9.5.2012 – VIII ZR 238/11, NJW 2012, 2342 Rn. 10; vom 26.9.2012 – VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 12; Senatsbeschluss vom 20.7.2016 – VIII ZR 238/15, aaO).

b) Dies gilt auch für die Geltendmachung eines Berufs- oder Geschäftsbedarfs. Es ist nicht zulässig, eine solche Fallgestaltung als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln und von einer an den Einzelfallumständen ausgerichteten Abwägung der beiderseitigen Belange abzusehen.

c) Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind. Aufseiten des Mieters sind daher – anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben – (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 26.9.2012 – VIII ZR 330/11, aaO Rn. 18).

d) Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte weiter zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der

Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, NJW 2000, 2658, 2659; NJW-RR 2004, 440, 441; NZM 2011, 479 Rn. 29). Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden (im Anschluss an BVerfGE 79, 283, 289 [„Grundlage privater und unternehmerischer Initiative“]; BVerfG, NJW 1998, 2662 [„wirtschaftliche Betätigung“]).

e) Neben der Eigentumsgarantie kommt den Grundrechten der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Grundrechts auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) regelmäßig keine selbstständige Bedeutung zu (insoweit Aufgabe von Senatsbeschluss vom 5.10.2005 – VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943, 944, und Senatsurteil vom 26.9.2012 – VIII ZR 330/11, aaO Rn. 16).

f) Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den typisierten Regeltatbeständen des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich jedoch anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden.

g) So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sogenannte Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

h) Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (zum Beispiel gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

BGH vom 29.3.2017 – VIII ZR 45/16 –

➔ Langfassung im Internet

Instanzen-Rechtsprechung

Mietpreisbremse

1. Die Verordnungsermächtigung des § 556 d Abs. 2 BGB ist verfassungsgemäß.
2. Das Land Berlin hat von der Verordnungsermächtigung des § 556 d Abs. 2 BGB mit dem Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin in wirksamer Weise und ohne Überschreitung des ihm zugestandenen Beurteilungsspielraums Gebrauch gemacht.
3. Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin ist verfassungsgemäß.
4. Der Berliner Mietspiegel 2015 ist (zumindest) als einfacher Mietspiegel i.S.d. § 558 c BGB anwendbar.
5. Die Untervermietung der streitgegenständlichen Wohnung steht der Anwendung der Mietenbegren-

zungsverordnung auf das Hauptmietverhältnis nicht entgegen.

LG Berlin vom 29.3.2017

– 65 S 424/16 –

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht Berlin wies die Berufung einer Vermieterin zurück, die von ihrem Mieter in erster Instanz (AG Neukölln vom 8.9.2016 – 11 C 414/15 –, MM 12/2016, 29) erfolgreich auf Rückzahlung von überhöhter Miete nach den Vorschriften der Mietenbegrenzungsverordnung in Anspruch genommen worden ist. Das Gericht sah keine Anhaltspunkte für eine Verfassungswidrigkeit der anzuwendenden Gesetzesvorschrift (§ 556 d BGB) oder der darauf beruhenden Verordnung. Das soziale Wohnraummietrecht habe die Aufgabe, einen angemessenen

Ausgleich zwischen den Interessen einerseits der Vermieter und andererseits der Mieter zu gewährleisten. Der rasante Anstieg von Wohnungssuchenden in Universitätsstädten und Ballungszentren habe einen punktuellen Eingriff des Gesetzgebers erforderlich gemacht, um zu starke Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmarktlagen für einen begrenzten Zeitraum zu verhindern. Angesichts des dem Gesetzgeber zur Verfügung stehenden Beurteilungsspielraums sei das Instrument der Mietpreisbremse nicht zu beanstanden.

Es mag zwar für einen Vermieter aufgrund des derzeit knappen Wohnungsangebotes wirtschaftlich möglich sein, eine hohe Miete zu erzielen, wenn er einen neuen Mietvertrag abschließe. Aber diese Position

sei verfassungsrechtlich nicht unbegrenzt geschützt und dürfe rechtlich eingegrenzt werden. Denn die Sozialbindung des Eigentums sei zu beachten, zumal in der Bundesrepublik der überwiegende Teil der Bevölkerung den Wohnbedarf durch Miete decken müsse. Hinzu komme, dass die Attraktivität eines bestimmten Wohnungsmarktes häufig auf Umstände zurückzuführen sei, die nicht auf Leistungen des Vermieters zurückzuführen seien, wie zum Beispiel eine gute Infrastruktur, ein hohes Arbeitsplatzangebot oder das Ansehen einer Universitätsstadt. Es sei daher nicht zu beanstanden, dass der Gesetzgeber zeitlich und räumlich begrenzt dem Vermieter Kürzungen zumute, der von der Attraktivität eines Standortes profitiere, die auf Leistungen der Allgemeinheit beruhten. Auch die von dem Senat von Berlin erlassene Verordnung über die Mietpreisbegrenzung bewege sich im Rahmen des zugrunde liegenden Gesetzes. Insbesondere sei nicht zu beanstanden, dass der Senat die Verordnung auf ganz Berlin ausgedehnt habe. Es stehe außer Frage, dass es in Berlin einen angespannten Wohnungsmarkt gebe und der Leerstand immer weiter sinke. Die Verordnung beruhe auf sachgerechten Erwägungen, zumal der Senat selbst in den Wohnungsbau investiere beziehungsweise diesen fördere, zum Beispiel durch die schnellere Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnraum aufgrund von Bonuszahlungen. Die Höhe des als unwirksam zurückzufordernden Mietteils richte sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlags von 10 Prozent. Die Vergleichsmiete sei nach dem Berliner Mietspiegel zu ermitteln. Die Kammer habe bereits im Rahmen zahlreicher Mieterhöhungsverfahren festgestellt, dass der Berliner Mietspiegel zumindest als einfacher Mietspiegel herangezogen werden könne. Dies gelte hier ebenso. Danach stehe dem klagenden Mieter ein Anspruch auf Rückzahlung von 1105,45 Euro zu hoher Miete für fünf Monate von August bis Dezember 2015 zu; ebenso könne er zu Recht verlangen, festgestellt zu wissen, dass die ab Januar 2016 vereinbarte Miete

in Höhe von jeweils 221,09 Euro netto kalt unwirksam sei.

Soweit der Mieter seinerseits zwei Zimmer der Wohnung dauerhaft untervermietet habe und dafür derzeit einen Mietzins fast in Höhe der gesamten bisher vereinbarten Nettokaltmiete erhalte, wirke sich dies in rechtlicher Hinsicht nicht auf das hier allein zu beurteilende Verhältnis zur Vermieterin aus.

Das Landgericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof nicht zugelassen.

Verweigerte Untervermietung

Zwar steht einem Mieter grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter zu, wenn dieser einer gerechtfertigten Bitte, Teile der Wohnung unterzuvermieten, nicht fristgerecht nachkommt. Jedoch hat der Mieter keinen Schaden, wenn die Miete vom Sozialamt übernommen wird.

AG Mitte vom 29.9.2016
– 117 C 242/15 –, mitgeteilt
von RA Christoph Müller
 Langfassung im Internet

Die Mieter waren der Meinung, ihnen stünde gegenüber dem Vermieter im Zeitraum 1.2.2014 bis 31.3. 2015 wegen des Ausbleibens beziehungsweise der Verzögerung der beantragten Untervermietungsgenehmigung Schadensersatz in Höhe der Mietausfälle zu. Denn der Vermieter habe schuldhaft seine mietvertragliche Pflicht aus § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB verletzt. Dem Grundsatz des Nachrangs der Sozialhilfe und dem Zusammenspiel des § 116 SGB X § 2 SGB XII sei eine Ermächtigung des geschädigten Mieters zu entnehmen, nach dem Rechtsübergang auf den Sozialhilfeträger zur Vermeidung der Hilfsbedürftigkeit die Ersatzleitung im eigenen Namen vom schädigenden Vermieter einzufordern. Die Mieter behaupten, alle Untermietkandidaten hätten monatlich für die Untervermietung eines Zimmers 330 Euro zahlen wollen.

Das sah das Amtsgericht anders. Nach dem Klagevortrag und aufgrund des Schreibens des Bezirksamts vom 10.2.2014 sei davon auszugehen, dass der Mietzins im streitgegenständlichen

Zeitraum komplett vom Sozialamt übernommen wurde.

Ein Anspruch könnte also nur vom Sozialamt geltend gemacht werden, § 116 SGB X. Ein Anspruch der Mieter auf Schadensersatz ergebe sich auch nicht im Zusammenspiel von § 116 SGB X und § 2 SGB XII beziehungsweise dem Institut der Drittschadensliquidation.

§ 116 SGB X ermögliche einen frühen Forderungsübergang beziehungsweise Anspruchsverlust beim Geschädigten, um eventuelle für den Versicherungsträger nachteilige Verfügungen über einen Schadensersatzanspruch zu vermeiden. Dies gelte auch für Schadensersatzansprüche aus Vertrag. Hingegen wolle § 2 SGB XII einen möglichst frühen Rechtsübergang von Ansprüchen auf den Sozialhilfeträger vermeiden, um so dem Geschädigten möglichst lange die Möglichkeit der Selbsthilfe zu gewähren. Beide Normen hätten den Zweck, öffentliche Kassen zu entlasten. Um diesem Zweck nahe zu kommen, solle nach der Rechtsprechung des BGH der Geschädigte als ermächtigt behandelt werden, Schadensersatz vom Schädiger einzufordern. Als teils gesetzliche, teils durch die Rechtsprechung verankerte Parallele werde die fiduziarische Einziehungsermächtigung herangezogen. Danach könne einem Neugläubiger durch einen Altgläubiger eine Forderung zu diesem Zweck übertragen werden, rechtlich selbstständig, aber wirtschaftlich im Interesse des Altgläubigers, die Forderung einzuziehen. Dem Innenverhältnis zwischen Neu- und Altgläubiger liege zumeist eine Geschäftsbesorgung oder ein Auftrag zugrunde. Vorliegend habe der Mieter aber nicht vorgetragen, dass eine Beauftragung durch das Sozialamt erfolgt oder eine Geschäftsbesorgung vereinbart worden sei. Auch einer Sicherungsabtretung gemäß § 398 BGB liege vom Grundgedanken her eine Art Treueverhältnis zwischen Alt- und Neugläubiger zugrunde. In jedem Fall müsse der Anspruchsteller aber Geschädigter sein. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall. Wegen Fehlens eines Schadens wies das Gericht daher die Klage ab.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen. Wir bitten um Verständnis, dass aus organisatorischen Gründen eine Beraterauswahl nicht immer erfolgen kann.

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG
über mobile Rampe
U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet
(Begleitperson auf Rampe erforderlich)

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

geschlossen 20. Juli bis 1. September

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

geschlossen 20. Juli bis 1. September

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

geschlossen 20. Juli bis 1. 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 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle,

Perleberger Str. 44/Ecke Lübecker Str.

U Birkenstraße

geschlossen 20. Juli bis 1. 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 20. Juli bis 1. 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 20. Juli bis 1. 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, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Alle Informationen auch im Internet abrufbar unter
www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-

Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft

ändern und dem Berliner Mieterverein

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes kostenfrei und unverbindlich. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an:

Berliner Mieterverein,
z.H. Wibke Werner,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsgesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfängende.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird

von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ **Telefonberatung und Kontakt:**
Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:
☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen:
mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260
Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr
BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

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

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

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

■ **Treptow**

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder ☎ 0163/8266944

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel
- auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

150 Partner in der Gastronomie, bei Sport & Fun, Kultur & Kino, Wellness und Nightlife. Für BMV-Mitglieder statt 59,95 Euro im ersten Jahr nur 25 Euro, Folgejahre 45 statt 59,95 Euro; Gutscheincodes: mieterverein; Bestellung: www.joycard.de, ☎ 30369957

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 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 Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bm-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhof-

straße 5. Im Juli und August 2017 findet

kein Treffen der Bezirksgruppe statt.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

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

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

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

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

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

Viel Wissenfür wenig Geld

Die Broschüren

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



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