

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

Oktober
10/2012

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

AUSSENKLO

Stilles Örtchen
halbe Treppe

IHR RECHT BEI UMWANDLUNG

Kauf bricht
nicht Miete

HAUSRAT

Zu schade für
den Müll?



Verdrängt!

Wie Mieter zum Auszug genötigt werden

„Opa meint, guter Rat ist manchmal teuer. Mit dem richtigen Rechtsschutz ist er aber gut und günstig – sagt Papi.“



Ausgabe 02/2011 – 2 mal Rang 1 für unseren Standard-Schutz im Öko-Test-Rechtsschutzvergleich

Wir geben Ihnen gut und günstig Sicherheit für alle wichtigen Dinge des Lebens.



DMB Rechtsschutz

Recht: günstig

Nicht nur für diese Familie sondern auch für Sie als **Mitglied im Berliner Mieterverein** ist die DMB Rechtsschutz der erfahrene Beistand und zuverlässige Berater in allen Rechtsfragen, die über das Wohnen hinausgehen. Schließlich gibt es viele andere Dinge, für die es jederzeit wichtig ist, die nötige Sicherheit und besten Schutz zu haben. Denn unangenehme Streitigkeiten kosten nicht nur Zeit, Geld und Nerven. Sie können bei einer Auseinandersetzung auch zu Lebenseinschränkungen oder finanziellen Risiken im Prozessfall führen.

Bei der DMB Rechtsschutz erhalten Sie nicht nur günstigen und leistungsstarken Versicherungsschutz, sondern auch den richtigen Schutz für jede Lebenslage, egal ob Beruf, Privat oder Verkehr. Mit einer

Wählen Sie den DMB Rechtsschutz, der am besten zu Ihrer Lebenssituation passt und profitieren Sie von Leistungen wie der telefonischen Erstberatung, hohen Deckungssummen, bevorzugter Anwaltsbehandlung, Schutz bei Reisen bis zu 3 Monaten weltweit, u. v. m.

Reihe von Vorteilen und Serviceleistungen und genau auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Rechtsschutzpaketen sorgen wir dafür, dass Sie Ihre Rechte nicht nur kennen, sondern auch Ihr gutes Recht bekommen.

Ausführliche Informationen mit der Möglichkeit zur Beitragsberechnung und zum direkten Abschluss finden Sie unter www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine. Gerne geben wir Ihnen auch Auskunft zu Fragen unter **0 221 / 376 38 38** oder erkundigen Sie sich beim Berliner Mieterverein nach unseren Angeboten.

Sie als Mitglied eines DMB Mietervereins erhalten besonders günstige Konditionen – mit bis zu 10% Preisvorteil z.B. für



Doppelt: sicher

Privat + Beruf

schon ab monatlich

€ 8,79

Dreifach: sicher

Privat + Beruf + Verkehr

schon ab monatlich

€ 10,72

PANORAMA

Allende-Viertel feiert Geburtstag:	
Insel der Glückseligen	6
Der Broschürentipp:	
Auf den Spuren eines Sanierungsgebiets	6
Der Mietrechtstipp: Besenreine Übergabe	6
Der Mietrechtstipp:	
Kein Anrecht auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	6
Kotti & Co: Die Wissenschaft sitzt jetzt mit im Boot	7
Betriebskosten: Wende mit Schock?	7
Sozialwohnungen: Defizite ohne Ende	8
Der Ausstellungstipp:	
Übung macht den Baumeister	8
Altersgerechte Wohnungen:	
Defizite passgenauer bekämpfen	9
Wegfall der Anschlussförderung:	
Panther auf den Palisarden	9
Asbest: Wo überall steckt das Teufelszeug?	10
Der Literaturtipp:	
Praxisnaher Ratgeber für das Wohnen im Alter	10
Der Webtipp: Wie schnell ist Ihre Leitung?	10
Neubau: Lichtenberg holt Akteure an einen Tisch	11

TITEL

Wie Mieter zum Auszug genötigt werden:	
Verdrängt!	12

HINTERGRUND

„Mietenbündnis“: ... mit beschränkter Wirkung	17
Außenklo: Stilles Örtchen halbe Treppe	18
Hausrat: Zu schade für den Müll?	20
Malmöer Straße 29:	
Das politische Wohnkollektiv meldet sich zurück	21
10 Fragen zur Grundsteuer:	
Was man als Mieter wissen muss	22
Ihr Recht bei Umwandlung:	
Kauf bricht nicht Miete	24
Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins:	
IMMOWATCH	25

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Jahrelang haben Berlins Politiker den Wohnungsmarkt sich selbst überlassen. Jetzt kommt die Rechnung. Beahlt wird sie von Mietern. Weil sie höheren Profiten im Wege stehen, werden sie verdrängt. Wie man sie zum Auszug nötigt, zeigen unsere authentischen Beispiele.

12

Verdrängt!



Das vom Senat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossene „Mietenbündnis“ kommt mit viel Tamtam daher. Etliches ist Augenswischerei. Ein

Mietenbündnis ... mit beschränkter Wirkung



22

Jeder Mieter zahlt die Grundsteuer in Form von Betriebskosten. Das MieterMagazin erklärt, was man darüber wissen sollte

10 Fragen zur Grundsteuer

Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 22, Rosemarie Mieder: „Hundehaufen – Berlin kriegts nicht hin“

Droht ein ADHC?

Das ist ja wirklich die Höhe: Was diese k.u.K.-Weicheier vormachen, soll hier in preußische Ordnung einreißen? Doch da ergeben sich ein paar Probleme. Erstens: Warum soll ein Leinenzwang die Neigung eines Hundes, zu kläffen, mindern? Meine Erfahrungen sind da anders. Zweite Frage: Wie verträgt sich die Forderung nach Erhöhung der Hundesteuer mit dem Grundsatz, dass Steuern und Gebühren nur in einem solchen Umfang erhoben werden dürfen, wie durch den Vorgang Kosten entstehen oder angemessen sind? Da will ich mal behaupten, dass die Hundesteuer weit mehr einbringt, als der Staat für die Hundehalter aufwendet. Unserer Obrigkeit könnte eine gefährliche Allianz drohen. Die gleiche Klage stimmt nämlich der ADAC für seine Klientel regelmäßig an. Droht ein ADHC?

Und, mal etwas realer: Bei den bereits jetzt für Teile der Hundehalterchaft vom Munde abzusparenden Ernährungskosten und steuerlichen

Aufwendungen für den Lebensgefährten Tier sind „Sackerl“-Kosten als kleine Beihilfe nicht mehr als Recht. Billig sind sie zudem: 5000 Euro, für den ganzen Bezirk. Im Satz der Transfereinkommen sind solche Kosten allerdings nicht enthalten. Zwar ist Pelzmantel und Segelyacht im Lebenshaltungskosten-Index vertreten. Der Bedarf unserer Armen wird aber nach einem anderen Warenkorb berechnet.

*F. Widmann
per E-Mail*

Betr.: MieterMagazin 6/2012, Seite 9, Birgit Leib: „Kopenhagener Straße 67 – Fünf in Angst“ sowie Artikel über die GSW-Wohnungen

Empört

Ich bin empört über die Zustände in der Kopenhagener Straße und in den GSW-Wohnungen. Wenn solche Zustände über lange Zeit möglich sind, verliere ich jede Zuversicht in die Rechtsprechung in Mietrechtsfragen. Wie ist es möglich, dass die Mieter in solche Zustände geraten? Das lässt für mich nur den Schluss zu, dass trotz unseres Rechtsstaates die Vermieter in der wesentlich besseren Situation sind. Das ist natürlich keine neue Erkenntnis von mir, aber ich wollte meine Wut darüber einfach mal loswerden.

Im Übrigen eine Empfehlung, vielleicht auch an andere: Nach Durchlesen Ihres MieterMagazin entferne ich meinen Adressaufkleber und lege es irgendwo öffentlichkeitswirksam aus.

*E. Howe
per E-Mail*

Betr.: MieterMagazin 7+8/2012, Seite 8: „Der Stadterkundungstipp – Deutsche Kolonialgeschichte im Wedding“

Kapital-Kolonialismus

Postkolonialismus ist die „Unabhängigkeit der Kolonie von ihrem Kolonisator“ (Wikipedia). Ist das erreicht? Sicher ist: Der Kolonisator ist nicht mehr ein Staat. An seine Stelle sind

Gläubiger getreten. Ehemalige Kolonien sind meist infolge von Wirtschaftskrediten heute wieder in höchster Abhängigkeit. Damit wurde ein koloniegleicher Zustand erreicht, weil die Abhängigkeit der Schuldnerländer zu deren Ausnutzung führt. Aus der Kreditfalle gibt es beinahe kein Entrinnen. Warum? Die realwirtschaftliche Leistungsfähigkeit jedes Landes beruht immer auf einer Logarithmusfunktion. Diese steht im direkten Widerspruch zur Exponentialfunktion, nach der die Zinslasten anwachsen. Die Funktionen sehen in einem Diagramm wie eine sich immer weiter öffnende Schere aus. Wie lange wird diese Form der Kolonialgeschichte noch dauern? Antwort: So lange, wie die beschriebenen Funktionen als „natürliche“ Grundlage der Wirtschaft gelten. Es handelt sich keinesfalls um Naturgesetze, sagt Helmut Creutz in seinem Buch „Das Geldsyndrom“.

*J. Hünefeld
per E-Mail*

Betr.: MieterMagazin 5/2012, Seite 9, Elke Koepping: „Urteilen Sie selbst – In Ketten“

Nur noch Knöpfe drücken

Dieser Artikel zeugt einmal mehr von der heutigen Bequemlichkeit und Rücksichtslosigkeit der Menschen. Ich selbst habe drei Kinder großgezogen, und wir wohnten in der ersten Etage eines 12-Familienhauses. Von uns jungen Müttern kam keine auf die Idee, die Kinderwagen im Hausflur abzustellen – was aus Platzmangel auch unmöglich gewesen wäre. Wir hievten die Wagen Stufe für Stufe hinauf, nachdem vorher das Kind aus dem Wagen genommen und mit der Einkaufstasche nach oben getragen war. Falls nicht ältere Geschwister in der Wohnung waren, wurde das Kleinkind ins Bettchen oder in den Laufstall gesetzt, bis man den Wagen oben hatte. Niemand empfand diesen Zustand als unzumutbar. Aber heute möchte man offenbar nur noch auf Knöpfe drücken.

*H. Schumann
14197 Berlin*

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: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** epr, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Jens Sethmann, Wikipedia/RalfR · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Aktionstag „Berlin spart Energie“ am 3. November 2012

Hohe Heizkosten und großer Energieverbrauch – Der Mieterverein gibt Tipps

Am 3. November 2012 zeigt sich die Hauptstadt von ihrer energieeffizienten Seite. Die Berliner ImpulsE veranstalten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einen Aktionstag zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum Energiesparen im Haushalt. Über 50 nachahmenswerte Energiesparprojekte präsentieren sich der Öffentlichkeit. Nähere Informationen unter www.berlin-spart-energie.de.

Auch der Berliner Mieterverein öffnet an diesem Tag seine Türen in der Spichernstraße 1. Von 10 bis 13 Uhr können Sie Ihre Heizkostenabrechnung bei Rechtsanwälten überprüfen oder einen Heizspiegelcheck durchführen lassen (bitte die letzten beiden Heizkostenabrechnung mitbringen!). In Kooperation mit der Verbraucherzentrale Berlin steht ein Energieberater für wertvolle Tipps rund um die Energieeinsparung zur Verfügung.

Abgerundet wird die Veranstaltung durch einen Vortrag zum Thema Energie und Mietrecht, der in einer abschließenden Diskussion mit dem Publikum mündet. Die Teilnahme ist kostenfrei.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen!

Gut zu wissen

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Aufgrund von Renovierungsarbeiten entfällt im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 die Beratung am Montag, dem 22. Oktober 2012. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BVM-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Wohnungsverlust**

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>.

IMMOWATCH

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter, die Fragebogen-Aktion des Berliner Mietervereins ist gut angelaufen – für Ihre Teilnahme unseren herzlichen Dank. Der Mieterverein setzt die Aktion weiter fort und bittet Sie, falls noch nicht geschehen, mitzumachen und den Fragebogen auf den Seiten 25 und 26 auszufüllen und einzusenden. Bitte informieren Sie auch Freunde, Verwandte und Bekannte von dieser Aktion. Je mehr Fragebogen beim Berliner Mieterverein eingehen, umso besser die Datengrundlage, mit der wir auf politische Entscheidungen Einfluss nehmen und uns für eine nachhaltige und soziale Wohnungspolitik einsetzen werden.

Ihr Reiner Wild,

Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Angebot erweitert

Erweiterte Öffnungszeiten und Rechtsberatung in der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins in der Spichernstraße 1 ist zukünftig auch samstags von 9 bis 13 Uhr telefonisch unter ☎ 22626-0 und persönlich erreichbar.

Die offene Rechtsberatung ohne Terminvereinbarung findet ab sofort montags bis donnerstags von 17 bis 19 Uhr und samstags von 9 bis 13 Uhr statt.

Beratungen mit Terminvereinbarung sind nun auch in der Geschäftsstelle samstags möglich. Bitte rufen Sie unter ☎ 22626-0 an.

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. Die nächsten Termine sind: Montag, 15. Oktober und Montag, 19. November 2012.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),

Eugen Koch (Schatzmeister),

Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

ALLENDE-VIERTEL FEIERT GEBURTSTAG

Insel der Glückseligen

Das Allende-Viertel in Köpenick ist bei seinen Mietern auch im 40sten Jahr seines Bestehens beliebt

Als der dortige Bürgerverein Anfang September zum großen Fest „40 Jahre Allende-Viertel“ lud, wurde über aktuelle Probleme in Lateinamerika diskutiert. Die Sängerin Quena Tapia sorgte für chilenisches Flair. 1973, als das Viertel nach dem chilenischen Präsidenten Salvador Allende benannt wurde, war der demokratisch gewählte Präsident und Chef der Volksfront-Regierung bereits nicht mehr am Leben. Der Militärputsch des Generals Augusto Pinochet hatte dem Versuch, in Chile eine sozialistische Gesellschaft zu etablieren, ein schnelles und blutiges Ende bereitet.

Salvador Allende war und ist eine Symbolfigur der Linken, dem in der DDR auf besondere Weise gehuldigt wurde. Auch in Bautzen und Wittenberge gibt es Allende-Viertel. Dort wird allerdings bereits „rückgebaut“. Das Allende-Viertel in Trepow-Köpenick ist hingegen nach wie vor eine begehrte Wohnlage. Die

etwa 6800 Wohnungen der Anlagen Allende I und II in der waldreichen Gegend um den Müggelsee wurden ab 1971 auf früheren Kleingartenflächen, dem Amtsfeld, und ab 1980 in einem Waldgebiet gebaut. Die Siedlung ist mit Bus und Straßenbahn gut zu erreichen und verfügt neben Kindertagesstätten, Spielplätzen, Schulen, Seniorenheimen, einer Schwimmhalle und anderen Sportmöglichkeiten, Gästewohnungen und einem Shoppingcenter sogar über ein „Wohngebietszentrum“, das allen Mietern offen steht. Der Leerstand tendiert gegen null. Etwa 1900 Wohnungen werden von der Wohnungsbaugesellschaft Degewo verwaltet. Die Wohnungsbaugenossenschaft Amtsfeld e.V. verwaltet 1308 Wohnungen. In die Schlagzeilen geriet der Block Salvador-Allende-Straße 76, als nach dem Wegfall der Anschlussförderung für Sozialwohnungen die „Siepert Agentur für Vermögenskonzepte“ als Verwalter von einigen Mietern bis zu



Foto: Christian Muhrbeck

13,87 Euro pro Quadratmeter verlangte.

Die Degewo berechnet Altmietern zurzeit 5,19 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Neumietern müssen 5,59 Euro zahlen. Das liegt noch im Rahmen des Mietspiegels. Vielleicht ist ja der Kiez wirklich eine „Insel der Glückseligen“, wie die Degewo verkündet? Hans-Jürgen Geicke, Sprecher des Mieterbeirates, ist optimistisch: „Auch wenn der Altersdurchschnitt zurzeit mit 66 Jahren recht hoch ist – es ziehen immer mehr junge Leute ins Allende-Viertel.“

Rainer Bratfisch

DER BROSCHÜRENTIPP

Auf den Spuren eines Sanierungsgebiets



■ „Rund um die Warschauer Straße“ ist kostenlos erhältlich bei ASUM, Sonntagstraße 21, im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, im Internet unter www.asum-berlin.de

Nach 15 Jahren wurde im April 2011 die Sanierung rund um die Warschauer Straße in Friedrichshain abgeschlossen. Eine kürzlich veröffentlichte Broschüre der Sanierungsbeauftragten ASUM zeichnet die wichtigsten Brüche und Veränderungen des mittlerweile hippen Gründerzeitquartiers nach. Auf einer Art Spaziergang kann man sich entlang von 29 Stationen auf Spurensuche durch die wechselvolle Geschichte des Gebiets begeben. Angefangen von der „Stalinallee“, dem wichtigsten Aushängeschild des Sozialismus, über die einst als „Dom des Ostens“ bekannte, längst verschwundene Lazaruskirche bis hin zu Deutschlands ältestem Propellerwerk, das auch den Zeppelin „Hindenburg“ ausrüstete. Auf 40 Seiten und mit vielen historischen Fotos werden aber auch persönliche Geschichten erzählt, etwa von einem Anwohner, der seit 1927 in der Boxhagener Straße lebt und der sonntags immer die „Pantoffelkinos“ der Umgebung besuchte. Sehr hilfreich auch Exkurse über die komplizierten Regularien der Stadterneuerung oder Hintergrundinformationen zum jüngsten Babyboom. bl



DER MIETRECHTSTIPP

Besenreine Übergabe

Ist im Mietvertrag die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht oder nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden, muss er die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nur besenrein übergeben. Nur die groben Verschmutzungen sind zu beseitigen und die Wohnung in einem lediglich sauberen Zustand zu übergeben. ww

DER MIETRECHTSTIPP

Kein Anrecht auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen (BGH VIII ZR 238/08). Der Mieter kann lediglich eine Quittung über die empfangenen Mietzahlungen verlangen. Auch Kontoauszüge oder Einzahlungsbelege können als Nachweis für die Mietschuldenfreiheit dienen, sollte der neue Vermieter einen Beleg fordern. ww

Die Wissenschaft sitzt jetzt mit im Boot

Vier Monate harren die Anhänger von Kotti und Co in ihrem Protestlager („Gecekondü“) am Kottbusser Tor schon aus, um die Verdrängung sozial Schwacher aus der Innenstadt zu verhindern. Nun haben sich auch Wissenschaftler mehrerer Berliner Universitäten und anderer Institutionen diesem Anliegen angeschlossen.

Seit vier Monaten engagieren sich die Kotti & Co-Aktivistinnen für bezahlbare Sozialmieten

Knapp 20 Migrationsforscher, darunter etwa Professoren der Humboldt-Universität und der Alice-Salomon-Hochschule, haben einen Brief unterzeichnet, in dem sie ihre Unterstützung für die Forderungen der Bürgerinitiative kundtun. Sie übergaben ihn Mitte September dem Staatssekretär der Berliner Stadtentwicklungsverwaltung, Ephraim Gothe (SPD). „Die Proteste von Kotti und Co handeln von einem Berlin als demokratische Stadt. Einer Stadt, die sich alle leisten können, einer Stadt, die kein Ghetto für Reiche wird“, schreiben sie darin.

Birgit zur Nieden, die den Brief mitverfasst hat, schätzt an den Protestlern, dass sie sich nicht auf ihren Kiez beschränken. „Sie bringen das Problem für alle auf den Punkt“, sagt die Sozialwissenschaftlerin von der Humboldt-Universität.

Ob tatsächlich Bewegung in die Mietenproblematik kommt, wird sich am 13. November herausstellen. Auf die Initiative von Kotti & Co hin wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau veranstalten. Es sollen neben verschiedenen Mieterinitiativen auch die Wissenschaftler sprechen.

Kotti und Co will durch die Konferenz erreichen, dass auch langfristig Einkommensschwache im Zentrum Berlins leben können. Gehandelt werden müsste dafür aber schnell: „Wir fordern eine schnelle Obergrenze von Mieten“, sagt Matthias Klaudien von Kotti und Co. „Es bringt uns nichts, wenn das erst passiert, wenn wir hier schon wegziehen mussten, weil die Mieten zu hoch geworden sind.“

Wiebke Schönherr



Foto: Christian Muhrbeck

BETRIEBSKOSTEN

Wende mit Schock?

Die Betriebskosten machen inzwischen bereits ein Drittel der Warmmiete aus. Die Preise für die Versorgung mit Energie und Wasser, die Gebühren für die Müllentsorgung und die Grundsteuern sind auch eine wichtige Einnahmequelle des Berliner Haushalts. Ob diese Preise in Berlin höher oder niedriger sind als in anderen Bundesländern, dokumentiert alljährlich die Preisdatenbank des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Die gute Nachricht zuerst: Der Grundsteuerhebesatz und die Gebühren für die Müllentsorgung sind 2011 in Berlin konstant geblieben. Zum Vergleich: In Berlin kostet die Entsorgung von einem Kubikmeter Müll 23,16 Euro, in Frankfurt am Main 62,74 Euro. Auch die Tarife für Trink-, Ab- beziehungsweise Schmutz- und Niederschlagswasser wurden in Berlin – im dritten Jahr in Folge – nicht

erhöht. Trotzdem nimmt die Stadt hier nach wie vor einen Spitzenplatz in Deutschland ein.

Der Preis für Fernwärme ist 2011 in der Hauptstadt jedoch um 7,1 Prozent auf 81,43 Euro je Megawattstunde gestiegen. Mieter in München müssen eine Steigerung von 23,5 Prozent verkraften. Für ölbetriebene Heizanlagen wurde in Berlin von August 2011 bis August 2012 ein Anstieg von 18 Prozent ermittelt. Die Preissteigerungen bei der Energie summieren sich für 2012 bei einem fiktiven Berliner Mieterhaushalt im 30-Parteien-Musterhaus der BBU mit dem Heizenergieträger Erdgas auf jährlich rund 102 Euro. BBU-Vorstand Maren Kern: „Wir haben die große Befürchtung, dass die Energiewende beim Verbraucher vor allem als Preisschock ankommt.“ Sie fordert eine „verlässliche und mieterorientierte öffentliche Förderung energetische Modernisierung und das Aufheben von Energiepreissub-



Foto: epr

ventionen zu Lasten der Kleinverbraucher.“

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, sagt: „Neben dem kräftigen Grundmietenanstieg werden die Wärmekosten zu einer immer größeren Belastung für die Mieter, wie sich aus der BBU-Preisdatenbank ergibt.“ Er verweist darauf, dass noch immer zehntausende Wohnungen in Berlin mit alten und ineffizienten Anlagen beheizt werden, die nach der Energieeinsparverordnung längst hätten ausgetauscht werden müssen. Der Berliner Senat müsse die Gebäudeeigentümer zum Heizungs austausch zwingen.

Rainer Bratfisch

Der Anstieg der Berliner Fernwärmepreise um 7 Prozent ist verglichen mit anderen Städten und Heizungsarten noch moderat

SOZIALWOHNUNGEN

Defizite ohne Ende

Nicht nur ►
in Berlin nimmt
die Zahl der Sozial-
wohnungen ab, der
Bedarf aber zu

Bundesweit stehen 1,6 Millionen Sozialwohnungen zur Verfügung. Jedes Jahr verlieren davon rund 100 000 ihre Preis- beziehungsweise Belegungsbindungen. Gebaut werden vor allem teure Eigentumswohnungen, bezahlbare Wohnungen sind Mangelware – auch in Berlin. Das Pestel-Institut in Hannover hat im Auftrag der Wohnungsbau-Initiative, einem Bündnis aus IG Bauen-Agrar-Umwelt, drei Verbänden der Bauwirtschaft und dem Deutschen Mieterbund, ermittelt, dass bundesweit 4 Millionen Sozialwohnungen fehlen, und fordert deshalb einen „Masterplan für den Sozialen Wohnungsbau“.

Die Studie „Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland“ ist eine Fortschreibung der im April 2012 vorgestellten Studie zum Mietwohnungsbau in Deutschland. (Das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 4/2012, Seite 12: „Deutschland hat eine neue Wohnungsnot“.) Sie analysiert den Bedarf der Haushalte mit geringem Einkommen an bezahlbarem Wohnraum – darunter auch ALG-II-Bedarfsgemeinschaften,



Foto: Wikipedia/RalfR

Grundsicherungs- und Wohngeldempfänger. Bundesweit werden lediglich 10 000 Sozialmietwohnungen im Jahr gebaut – notwendig wären mindestens 40 000 bis 50 000. „Bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner zu schaffen, ist eine der drängendsten sozialen Herausforderungen“, so Matthias Günther, Leiter des Pestel-Instituts, bei der Vorstellung der neuen Studie. In Berlin gibt es noch rund 150 000 Sozialwohnungen, fast die Hälfte jedoch ohne Belegungsbindungen und mit Mieten, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zudem sinkt durch das Auslaufen der Förderung

der soziale Mietwohnungsbestand ständig. Um alle Haushalte mit geringem Einkommen in der Stadt mit preisgünstigen Wohnungen zu versorgen, wären nach Berechnungen des Pestel-Instituts rund 641 000 Sozialwohnungen erforderlich.

Als Lösung schlägt Matthias Günther vor, dass die öffentliche Hand verstärkt Belegungsrechte ankauft, die finanzielle Förderung von Modernisierungen an eine langfristige Festschreibung der Miethöhe koppelt und vor allem den Neubau von Sozialwohnungen vorantreibt. Dazu gehören das Zurverfügungstellen von Bauland und eine Kontrolle der Zweckbindung. Die Bundesregierung plant für 2014 eine Kürzung oder sogar Streichung der Zuschüsse für den Sozialen Wohnungsbau, der Deutsche Mieterbund verlangt mindestens eine Verdopplung.

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, fordert, dass das Land Berlin durch gesetzliche Regelung bei den bestehenden Sozialwohnungen für eine Deckelung der Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sorgt und öffentliche Fördermittel für den Neubau von 2000 Sozialwohnungen pro Jahr bereitstellt. Schließlich hat das Land bisher über 226 Millionen Euro an Haushaltsmitteln durch den Wegfall der Anschlussförderung eingespart. „Wenn sich die Entwicklung ohne politische Korrekturen fortsetzt, ist mit zunehmenden sozialen Spannungen in den nächsten Jahren zu rechnen“, so die Wohnungsbau-Initiative.

Rainer Bratfisch

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Übung macht den Baumeister

Ein Bär als Eingangstür, ein Kiosk im Erdgeschoss oder eine Zimmerwand für Graffiti: Was herauskommt, wenn Kinder plötzlich Bauherren sind, zeigt die Ausstellung „Building Blocks Berlin“, die die schwedische Botschaft organisiert hat. Schüler im Alter von 6 bis 16 Jahren fünf verschiedener Berliner Schulen haben wochenlang mit etablierten Architekten ihre eigenen Traumhäuser gestaltet. Sie wurden nicht nur auf Papier skizziert, sondern tatsächlich gebaut, auf einer Fläche von vier mal vier Metern. Die fünf phantasievollen Holzbauten, („Haus Stachelschwein“, „Haus Buntes Schneckenhaus“ und so weiter) sind nun bis zum 4. November im Felleshus der Nordischen Botschaften, Rauchstraße 1, zu sehen. Parallel zu der Ausstellung werden zahlreiche Workshops für Kinder und Erwachsene veranstaltet, in denen die Zukunft von Städten spielerisch entworfen wird.

ws



Foto: Sabine Münch

■ Der Eintritt in die Ausstellung ist frei. Gleiches gilt, bis auf wenige Ausnahmen, für die Workshops. Nähere Infos unter www.buildingblocksberlin.de

ALTERSGERECHTE WOHNUNGEN

Defizite passgenauer bekämpfen

Von den derzeit rund 40,5 Millionen Wohnungen in Deutschland sind lediglich ein bis zwei Prozent altersgerecht, das heißt barrierefrei oder -arm. Bleibt das so, fehlen 2020 etwa drei Millionen altersgerechte Wohnungen.

Zu viele Stufen, enge Duschen mit hohem Einstieg, Stolperfallen beim Gang auf den Balkon oder die Terrasse – 90 Prozent aller Seniorenhaushalte (Bewohner über 65 Jahre) müssen derzeit mit viel zu vielen Barrieren leben. So steht es im Forschungsbericht „Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf“. Der wurde vom Kuratorium Deutsche Altershilfe im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellt und analysiert den Wohnungsbestand und die Lebenssi-

tuation älterer Menschen. Sein Fazit: Derzeit fehlen 2,5 Millionen altersgerechte Wohnungen, um den Bedarf zu decken, bis 2020 dürften es drei Millionen sein.

Angesichts dieser Tatsache ist es kein Wunder, dass es von vielen Seiten Kritik hagelte, als der Bund sein Programm „Altersgerecht Umbauen“ zu Beginn dieses Jahres einstellte. Von 2009 bis 2011 hatte die Regierung Umbauprojekte mit jährlich 100 Millionen Euro unterstützt. Rund 82 500 Wohnungen konnten so barrierearm beziehungsweise barrierefrei hergerichtet werden. Mit Beginn dieses Jahres übernahm die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung und legte ein eigenes Programm auf. Das fällt allerdings mit 20 Millionen Euro pro Jahr drastisch schmaler aus. „Es wird zwar zu Recht kritisiert, dass das Regierungs-

Foto: Christian Mührbeck



90 Prozent der Seniorenhaushalte in Deutschland sind nicht nach den Bedürfnissen älterer Menschen ausgestattet

Programm auslief“, meint David Eberhard, Pressesprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), „aber die Maßstäbe für die vom Bund bisher geförderte Wohnungsanierung waren auch sehr hoch angesetzt.“ Wohnungen für Senioren müssten nicht unbedingt rollstuhlgerecht umgerüstet werden. Wichtiger sei, dass die Wohnungen auch bezahlbar bleiben.

Rosemarie Mieder

WEGFALL DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG

Panther auf den Palisarden

„Die Menschen hier sind verängstigt“: Mieter Karl-Heinz Volck

200 Senioren eines Gebäudes in der Friedrichshainer Palisadenstraße haben kürzlich eine Nachricht bekommen, die schon vielen anderen Berlinern in jüngster Zeit den Wohnungsboden unter den Füßen weggezogen hat: Zu Ende Oktober, so verkündete ihnen ihr Vermieter, laufe die Anschlussförderung aus, die er für den Sozialwohnungsbau Palisadenstraße 41-46 bekommt.

Der Hauseigentümer ließ die Bewohner wissen, dass er nun die volle Kostenmiete von seinen Mietern verlangen werde. Für die Rentner heißt das: Statt durchschnittlich 6 Euro pro Quadratmeter könnten künftig über 12 Euro fällig werden. Die Senioren gehen auf die Barrikaden. Als selbsternannte „Palisaden-Panther“ versuchen sie Druck auf die Politik zu machen, denn ohne Änderung der Gesetze stehen sie auf verlorenem Posten. Seit der Senat 2003



Foto: Christian Mührbeck

beschlossen hat, die Anschlussförderung von Sozialbauten bestimmter Baujahrgänge zu streichen, dürfen Vermieter dort horrenden Mietsteigerungen vornehmen.

Die Senioren sind nicht nur alt und gesundheitlich stark angeschlagen, sondern auch ziemlich mittellos. Ihre Wohnungen haben sie einst bekom-

men, weil sie einen Wohnberechtigungsschein vorlegen konnten. „Die Menschen hier sind verängstigt“, sagt Karl-Heinz Volck, einer der Palisaden-Panther. „Der große Teil bekommt eine ganz kleine Rente – selbst wenn sie sich einschränken, reicht das nicht.“

Günstiger könnte die Miete nur noch werden, wenn die Kostenmiete falsch berechnet wurde. Ein Blick in die Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt Aufschluss. „Sie muss bei jeder Mieterhöhung im Sozialen Wohnungsbau zumindest als Auszug beigelegt werden“, sagt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild.

Der Vermieter reagierte nicht auf Fragen des MieterMagazin. Laut Palisaden-Panther hat er aber bereits eine Vorstellung, was mit den Wohnungen passieren soll, für die die Rentner bald nicht mehr zahlen können: Umwandlung in Ferienwohnungen. *Wiebke Schönherr*

ASBEST

Wo überall steckt das Teufelszeug?

Auch wenn der Baustoff Asbest nach intensiven Diskussionen in den 90er Jahren weitgehend aus der öffentlichen Wahrnehmung verschwunden ist – die Gefahren, die von ihm ausgehen, sind geblieben. Jetzt fordern die Grünen, dass die Asbestgefahr in Wohngebäuden erneut bewertet und transparent gemacht wird. Der letzte Asbestbericht des Berliner Senats stammt aus dem Jahre 2000.

Seit April 2006 gilt das Asbestverbot in der gesamten Europäischen Union.

Versteckt, ►
vergessen,
unbeachtet: der
Schadstoff Asbest

Asbest ist als „sehr stark krebserregend“ in die Gefahrstoffklasse I eingestuft. Im Jahr 2009 zählten die deutschen Berufsgenossenschaften 1328 Asbest-Tote. Die Zahl der Erkrankten ist dreimal so hoch. Der international renommierte Arbeitsmediziner Hans-Joachim Woitowitz, der maßgeblich zum Asbestverbot beigetragen hat, warnt: „Die Spitze

der Krankheits- und Todesfälle ehemaliger Asbestarbeiter erwarten wir erst in den Jahren 2015 bis 2020.“ Bis zu 40 Jahre kann es dauern, bevor die eingeatmeten Asbestfasern zu Krankheit und Tod führen. Auf rund 20 Millionen Quadratmetern, einer Fläche so groß wie Hessen, wurde in der Bundesrepublik Asbest verbaut. Das Teufelszeug steckt noch überall. Fachleute schätzen, dass etwa 30 Prozent der asbestbelasteten Gebäude noch nicht saniert sind – auch in Berlin.



Foto: epr

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fordert den Senat deshalb auf, die noch bestehende Kontamination mit Asbest im Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins und auch im privaten Bestand aktuell zu ermitteln und zu bewerten. Ein entsprechender Antrag wurde Ende April 2012 im Abgeordnetenhaus eingebracht. Er liegt zurzeit beim Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr. Bis Ende des Jahres ist dem Abgeordnetenhaus zu berichten. Andreas Otto, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der bündnisgrünen Fraktion im Abgeordnetenhaus, fordert, dass die Mieter über das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe in ihren Wohnungen informiert werden und umfassende Hinweise zu bestehenden Gesundheitsgefahren, insbesondere bei der Durchführung von Bauarbeiten, erhalten.

Rainer Bratfisch

DER LITERATURTIPP

Praxisnaher Ratgeber für das Wohnen im Alter

Mit zunehmendem Alter ändern sich auch die Wohnbedürfnisse. Welche Wohnform ist die beste für das selbstbestimmte Älterwerden? In Absprache mit dem Vermieter kann eine Mietwohnung altersgerecht umgebaut werden. Umbau statt Umzug – der Ratgeber zeigt bauliche Lösungen für den Eingangsbereich, Treppen, Fenster, Küche, Bad und Schlafzimmer und entsprechende Fördermöglichkeiten auf. Die Konditionen für Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Zuschüsse der Pflege- und Krankenkassen und die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen von Modellvorhaben des Bundes werden detailliert erläutert. Bei der Entscheidung für ein betreutes Wohnen leisten die Checklisten praktische Hilfe. Alternativen sind Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhäuser und Seniorendörfer. Selbst für Seniorenresidenzen und Wohn- und Pflegeheime im Ausland bietet das Buch wertvolle Tipps. Wann ist eine Pflege zu Hause angebracht? Was leisten betreute Wohn- und Hausgemeinschaften und vollstationäre Senioreneinrichtungen? Adressen und Links im Anhang ergänzen die praxisnahen Hilfestellungen bei den nicht immer leichten Entscheidungen. *rb*



■ Ries, Waltraud: *Glücklich wohnen im Alter. Essen, alcorde verlag* 2012. 164 Seiten, 16,90 Euro

DER WEBTIPP

Wie schnell ist Ihre Leitung?

Die Bundesnetzagentur ist für die Verbraucher Ansprechpartner bei Problemen mit Dienstleistern auf den Gebieten Elektrizität/Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen. Mit dem schnellen und einfachen Breitband-Test unter www.initiative-netzqualitaet.de/zum-test/ kann der Nutzer jetzt ermitteln, ob sein Internetzugang die Netzqualität bietet, für die er bezahlt. Die vereinbarte Download-Geschwindigkeit ist, wenn sie nicht auf der Rechnung steht, beim Anbieter zu erfragen. Die Messung erfordert einen installierten Adobe Flash Player. Für eine Download-Geschwindigkeit von 3000 bis 6000 Megabit pro Sekunde (Mbit/sec) berechnet die Telekom zum Beispiel im Tarif „Call & Surf Comfort“ im Monat 34,95 Euro. Da ist die tatsächliche Download-Geschwindigkeit von 5635 Mbit/sec (Upload 560 Mbit/sec) akzeptabel. Wer allerdings für 16000 Mbit/sec bezahlt und beim Download nur 11750 Mbit/sec (Upload 3970 Mbit/sec) nutzen kann, sollte mit dem Anbieter reden und gegebenenfalls andere Angebote vergleichen. Bisweilen zahlen Kunden für einen schnellen Internetanschluss, obwohl dieser am Wohnort gar nicht verfügbar ist. Die Ergebnisse der Tests gehen anonymisiert in eine Übersicht ein, die 2013 erstellt wird. Diese dokumentiert, welche Internetleistung in Deutschland wo verfügbar ist und welche regionalen Unterschiede es gibt. *rb*

NEUBAU

Lichtenberg holt Akteure an einen Tisch

Foto: Christian Muhrbeck



Vor der Zwangsversteigerung: Gebäuderiegel in der Frankfurter Allee

In Lichtenberg werden die Wohnungen knapp. Monatlich ziehen rund 1000 Menschen in den Bezirk, 700 verlassen ihn. Bleibt ein Überhang von 300 Zuzüglern, die mit dafür sorgen, dass der Leerstand zurzeit nur noch 1,6 Prozent beträgt. Ein „Bündnis für Wohnen“ soll „schnelles Bauen und bezahlbare Mieten miteinander vereinen“, so Bezirksbürgermeister Andreas Geisel.

Der Bezirk Lichtenberg präsentiert sich gern als grüner und familienfreundlicher Wohnort mit guter Infrastruktur. Aber natürlich ist auch hier nicht alles Gold, was glänzt. Ein großer Block im Plattenbau-Karree Frankfurter Allee/Ruschestraße/Dottistraße soll nach der Pleite des Immobilienunternehmens „Palu Suisse“ beziehungsweise „Reloni“ demnächst zwangsversteigert werden. Noch wohnen hier etwa 30 Mietparteien. Nach massiven Protesten hat die Wohnungsbaugesellschaft GSW endlich mit der Sanierung jahrelang vernachlässigter Wohnungen begonnen (MieterMagazin 5/2012, Seite 9, Jens Sethmann: „Modernisierung in Lichtenberg: Bezirksamt will Mieterstruktur erhalten“). Der Mietpreis liegt in Lichtenberg zwar noch unter dem Berliner Durchschnitt, aber bei Neuvermie-

tungen weist der Bezirk mit 14,3 Prozent den stärksten Preisanstieg in der Stadt auf.

Mit einem „Bündnis für Wohnen“ wollen das Wohnungsbauunternehmen Howoge, Genossenschaften, private Investoren und das Bezirksamt dafür sorgen, dass 2012 und 2013 im Bezirk 2550 Wohnungen entstehen.

Für die nächsten Jahre hält der Bezirk Flächen für etwa 8000 weitere Wohnungen vor.

Von den geplanten Wohnungen sind allerdings nur 30 bis 35 Prozent in einem Bereich, den sich Familien und weniger gut Verdienende leisten können. Fünf bis acht Prozent der neuen Wohnungen sind für Sozialhilfeempfänger gedacht. Aber gerade in diesem Segment steigt die Nachfrage.

Rainer Bratfisch

Anzeige

Zweite Hand

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

Verdrängung

Wie Mieter zum Auszug genötigt werden

In Berlin herrscht Goldgräberstimmung bei den Vermietern. Die Immobilienpreise steigen an, die Mieten schießen in die Höhe – der Druck auf die Mieter nimmt zu. Bezahlen oder verschwinden – so lautet die Devise. Wie Mieter verdrängt werden, zeigt sich nicht nur in den krassen Fällen, in denen Fenster zugemauert oder vorsätzlich Wasserschäden verursacht werden. Verdrängung ist in Berlin Alltag geworden. In die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins kommen immer mehr Mieter, die ihr Vermieter ganz offenkundig aus dem Haus haben will. Dabei ist jedes Mittel recht: juristische Winkelzüge, die klassische Zermürbungstaktik oder die Preisschraube – manchmal umgesetzt mit erschreckender Skrupellosigkeit.

Das Hinausdrängen der bisherigen Mieter ist für Vermieter die lukrativste Art, zu höheren Mieteinnahmen zu kommen. In laufenden Mietverhältnissen kann die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel erhöht werden und darf außerdem innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 Prozent steigen. Das ist zwar auch nicht wenig – aber bei Neuvermietungen können die Mieten völlig frei festgelegt werden, egal was der Vormieter gezahlt hat oder was im Mietspiegel steht. Der Vermieter kann also nehmen, was der Markt hergibt.

Vor allem in den begehrten Innenstadtquartieren stehen die Mieter unter hohem Druck. Langjährige Bewohner, deren Miete über die Jahre immer „nur“ auf Mietspiegelniveau

angestiegen ist, sind besonders gefährdet, weil ihre Mieten vergleichsweise gering sind. Wenn ein Vermieter sieht, dass er eine Wohnung, die seit 20 Jahren von denselben Mietern bewohnt wird, statt für 4,50 Euro pro Quadratmeter auch für 9 Euro nettokalt vermieten könnte, dann lässt er sich dieses Steigerungspotenzial in der Regel ungern entgehen. Je größer der Unterschied zwischen der Bestandsmiete und der möglicherweise auf dem Markt zu erzielenden Miete ist, desto größer die Versuchung, den alten Mieter auch mit nicht ganz sauberen Mitteln loszuwerden.

Die Ankündigung von teuren Modernisierungsmaßnahmen ist eine zu diesem Zweck weit verbreitete Methode. Eigentümer können 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Daraus resultieren oft ganz erhebliche Mietsteigerungen, die auch nicht auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel gekappt werden. Viele Mieter nehmen schon gleich nach der Modernisierungsankündigung Reißaus, weil sie sich den in Aussicht gestellten Mietzins nicht leisten können und nicht wissen, wie sie sich dagegen wehren können. Oft werden besonders aufwendige Modernisierungen angekündigt, um Mieter loszuwerden. Mit dem Einbau von Aufzügen, Fußbodenheizungen, Gästebädern und luxuriösen Kücheneinrichtungen oder dem Anbau von Balkonen kann man beispielsweise extrem hohe Modernisierungsumlagen erzeugen. Nach oben gibt es keine Grenze. Für einen liquiden Vermieter sind die

Modernisierungskosten zweitrangig. Durch die Umlage auf die Miete ist die Investition nach neun Jahren wieder eingespielt.



Beispiel Koppenplatz 9 in Mitte. Das 1903 gebaute altehrwürdige Haus ist schon 1994 bis 1998 mit öffentlichen Fördergeldern saniert worden. Zu den Förderbedingungen im damaligen Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt gehörte eine Mietpreisbindung. Nach der Sanierung zogen vor allem junge Familien in das Haus.

Wie Mieten hochgetrieben werden

Jetzt hat der neue Eigentümer eine neuerliche Modernisierung des denkmalgeschützten Hauses angekündigt: Er möchte nicht nur das Dachgeschoss ausbauen, das zur Kleinen Auguststraße gelegene Hinterhaus aufstocken und einen Aufzug einbauen, sondern auch die Heizungsanlage samt Heizkörpern und Roh-

t!

Fotos: Sabine Münch



Euro mehr Kaltmiete zahlen“, rechnet Uwe Walter vor. Er sieht in der angekündigten Modernisierung keine Verbesserung. Er befürchtet vielmehr, dass das Haus „totsaniert“ wird. Das vorhandene Parkett müsste für den Einbau der Fußbodenheizung entfernt werden. Nach einer Neuverlegung dürfte der Boden höher sein, die alten Türen müssten angepasst werden und die prachtvoll verzierten Kachelöfen würden in einer Vertiefung stehen. Im Juni bekamen die Mieter die Modernisierungsankündigung. Geht es nach dem Vermieter, sollen sie schon im Herbst die Wohnungen für ein halbes Jahr räumen. Doch in der eng zusammengewachsenen Hausgemeinschaft will sich keiner der Hinausmodernisierung beugen. „Wir haben Einwendungen gegen

ren nach gerade einmal 14 Jahren entfernen und durch eine Fußbodenheizung ersetzen sowie die Kellerdecke dämmen und die Fensterscheiben austauschen. Die Modernisierungsumlage ist entsprechend hoch. Mieter Uwe Walter soll für seine 156-Quadratmeter-Wohnung statt bisher 1000 Euro eine Kaltmiete von 1600 Euro berappen. „Das kann ich nicht zahlen“, sagt der selbstständige Fotograf, der wie die meisten Bewohner seit 14 Jahren im Haus lebt. Auch seine Nachbarn sind mit solchen Erhöhungen um 60 Prozent überfordert.

Begründet werden die aufwendigen Baumaßnahmen unter anderem mit der vorgesehenen Energieeffizienz. Aus Sicht der Mieter ist die Bilanz allerdings äußerst dürrig: „Für 53 Euro Ersparnis im Monat soll ich 600

die Modernisierungsankündigung erhoben“, sagt BMV-Rechtsberater Peter Riehl. Die Mieter haben außerdem die Denkmalschutzbehörde informiert.

Auch beim Verkauf einer Immobilie gelten Mieter als hinderlich. Leere Häuser oder bezugsfreie Wohnungen bringen einen deutlich höheren



600 Euro mehr Miete – da bleibt Uwe Walter nur die Flucht aus dem Haus: Koppenplatz 9 in Mitte

Erlös. Vorbei sind die Zeiten, in denen in Immobilienanzeigen der Hinweis „gut vermietet“ verkaufsfördernd war. Leere Wohnungen versprechen einerseits als Kapitalanlage höhere Mieteinnahmen durch eine profitable Neuvermietung und sind andererseits auch für Käufer interessant, die selbst in die Wohnung einziehen wollen, denn sie müssen gegenüber einem vorhandenen Mieter keine Eigenbedarfskündigung aus-

Flucht in Beton-Gold

Der Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren stark in Bewegung geraten. Nicht nur aufgrund der Ungewissheit, wie es mit dem Euro weitergeht, erfährt die Immobilie bei Kapitalanlegern eine neue Wertschätzung. Grundbesitz ist in den Augen der Finanzwirtschaft nicht nur eine stabile und sichere Geldanlage, sondern verspricht auch eine hohe Rendite. Dazu sind die Zinsen so tief im Keller, dass nicht nur Großverdiener sich Immobilienbesitz leisten können. Immer mehr

Menschen aus dem In- und Ausland legen Geld in „Beton-Gold“ an. In allen deutschen Großstädten floriert der Handel mit Wohnimmobilien, und mit der hohen Nachfrage steigen die Preise. Am größten ist die Marktdynamik in Berlin: Die Zahl der Wohnungsverkäufe und die Preise steigen überdurchschnittlich stark an. Weil hier das Ausgangsniveau sowohl der Kaufpreise als auch der Mieten noch niedriger ist als in vergleichbaren Städten, sehen Makler und Käufer auf dem Berliner

sprechen und auch die vorgeschriebene Frist von drei beziehungsweise sieben Jahren nicht abwarten.

Beispiel Frankfurter Allee 5-27 in Friedrichshain. Der „Block G Nord“ der früheren Stalinallee ist der letzte noch unsanierte Abschnitt des Vorzeigeboulevards aus den 50er Jahren. An manchen Stellen lösen sich die Fassadenkacheln aus Meißener Porzellan. Nach der Privatisierung



Wohnen mit allen Schikanen für bleibewillige Mieter: Frankfurter Allee 5-27 in Friedrichshain



der einstmaligen volkseigenen Wohnungen hat es mehrere Verkäufe gegeben. Der jetzige Eigentümer wandelt die 250 Wohnungen in Einzeleigentum um und bietet sie nach und nach zum Verkauf an. Er signalisiert den Mietern dabei sehr deutlich, dass ihr Bleiben nicht erwünscht ist. Die bitter notwendige Instandsetzung wird so schleppend und schlampig durchgeführt, dass sie für die Bewohner zu einer dauerhaften Belastung wird. Aufzüge waren für Wochen außer Betrieb, so dass viele der älteren und gehbehinderten Mieter kaum noch aus der Wohnung kamen. Bei der Verlegung neuer Stromleitungen gab es in den Fluren wochenlange Stemmarbeiten. „Es war ständig alles dreckig“, erzählt



Mieter Bernd Möller*. Die aufgestemmen Wände sind immer noch nicht wieder verputzt worden. Provisorisch sieht auch ein erneuertes Abwasserrohr aus, das durch das Bad der Möllers verlegt wurde: Es wurde einfach mit Dämmmaterial umwickelt, eine Verkleidung ist nicht vorhanden. Die undichten Fenster werden nur in den zu verkaufenden Wohnungen repariert oder ausge-

Die Signale sind eindeutig

tauscht. Für Beschwerden ist die Hausverwaltung nur schwer zu erreichen. „Jede Mietminderung wird als Anlass zu Kündigungen genutzt“, sagt Martina Möller*. Es gab schon Abmahnungen wegen angeblicher unerlaubter Untervermietung, weil die Hausverwaltung zusätzliche Na-

men am Briefkasten entdeckt hatte – bei den Möllers waren es die Namen ihrer erwachsenen Kinder –, oder auch nur, weil Schuhe vor der Tür standen. „Die arbeiten mit allen Mitteln“, berichtet die Mieterin. Einigen Mietern wurden auch Auszugprämien angeboten. Die Eigentumswohnungen werden unrenoviert im vermieteten Zustand zum Preis von 1800 bis 2100 Euro pro Quadratmeter angeboten. Wenn sie „mieterfrei“ sind, steigt der Preis auf rund 2300 Euro.

Kündigungen aufgrund einer „Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ sind in letzter Zeit häufiger geworden. Dabei muss der Vermieter darlegen, dass ihm durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile entstehen. Verwertungskündigungen werden meist ausgesprochen, wenn das Haus oder die Wohnung verkauft oder abgerissen werden soll oder von Grund auf saniert werden muss. Wenn beispielsweise eine vermietete Wohnung einen erheblich geringeren Verkaufserlös bringt als im unvermieteten Zustand, kann eine solche Kündigung rechtens sein. Wie groß der Unterschied sein muss, um als „erheblicher Nachteil“ zu gelten, ist gesetzlich nicht geregelt. Die bloße Behauptung, anderweitig mit der Wohnung mehr Geld verdienen zu können, reicht allerdings nicht aus. Dem Eigentümer muss aber auch nicht erst der finanzielle Kollaps drohen, bevor er eine Verwertungskündigung aussprechen darf. Beabsichtigt ein Vermieter den Abriss der

Markt die größten prozentualen Steigerungsmöglichkeiten. Das Kalkül lautet: Mit weiter steigenden Immobilienpreisen nimmt der Wert einer einmal gekauften Eigentumswohnung oder eines Wohnhauses quasi von selbst zu, und mit weiter steigenden Mieten wirft die Kapitalanlage beständig wachsende Gewinne ab. Manchen Anlegern wird eine absurd hohe Rendite versprochen, die man dann auch „auf Teufel komm raus“ zu erzielen versucht. Die Leidtragenden sind diejenigen, die am Ende der Verwertungskette stehen: die Mieter. js

vermieteten Wohnung mit anschließendem Neubau, muss er zusammen mit der Kündigung aufzeigen, dass es deutlich unwirtschaftlicher wäre, den Altbau zu sanieren als ihn abzureißen und neu zu bauen.

Beispiel Scharnhorststraße 32 in Mitte. Die acht Mietparteien erhielten im Sommer Kündigungen zum Februar 2012 von der neuen Eigentümerin, einer großen Projektentwicklungsgesellschaft. Das Haus soll luxuriös umgebaut werden, und bei dieser wirtschaftlichen Verwertung stören die Mieter, so die Begründung für die Kündigung. Spätestens seit der Entscheidung, in der Chausseestraße einen Neubau für die Zentrale des Bundesnachrichtendienstes zu errichten, ist die zuvor vernachlässigte Gegend in den Fokus der Immobilienhändler geraten. Unter lauter schick modernisierten Altbauten und neu hochgezogenen Eigentumswohnanlagen ist die Nummer 32 eines der letzten noch unsanierten Häuser in der Scharnhorststraße. Die hier vorliegende Verwertungskündigung ist aber durchaus angreif-

bar. „Das ist relativ wacklig, was die da konstruiert haben“, sagt Mieter Michael Pascal von Hase. So wird der Zustand und die Ausstattung des Hauses als äußerst schlecht dargestellt, von Außenklo und Ofenheizung gesprochen, obwohl die Wohnungen Innen-WC und Gasheizer haben. Außerdem waren der Eigentümerin beim Kauf des Hauses vor einem Jahr die aktuellen Bewirtschaftungskosten und -erträge bekannt. „Das ist eine reine Spekulationsgeschichte“, sagt BMV-Rechtsberaterin Marlies Lau, die Mieter des Hauses vertritt. Trotzdem helfen die fragwürdigen Kündigungen dabei, die Mieter zu vertreiben. Neben der Peitsche bietet die Eigentümerin auch ein Zuckerbrot: eine Ablösezahlung im Fall des Auszugs. Zunächst waren die in Aussicht gestellten Summen ziemlich gering. „Ich habe mich wie ein Indianer

gefühlt, dem sie eine Flasche Feuerwasser geben und dann sagen: Und nun geh!“, berichtet Mieter von Hase.

Anfangs hieß es auch, das Haus solle abgerissen werden. „Das war ein Versuch, uns mit Rauch und Nebel einzuschüchtern“, erinnert sich von Hase. Ein Hausbewohner war dennoch davon so beeindruckt, dass er sich ziemlich billig hinauskaufen ließ. Im Laufe der Monate erhöhten

Mit Zuckerbrot und Peitsche

sich die Angebote und angesichts der geballten wirtschaftlichen Macht der Eigentümerin geraten die Mieter in Zweifel, ob ein womöglich langer und nervenaufreibender Streit um die Wohnung lohnt. Michael Pascal von Hase hat inzwischen ein Aufhebungsvereinbarung unterschrieben. „Für mich hat das keinen Sinn, um die Wohnung zu kämpfen – ich möchte nicht ewig auf einer Baustelle wohnen“, sagt er, der 13 Jahre lang in der Scharnhorststraße gewohnt hat. „Das ganze Umfeld hat sich stark verändert. Das hat nichts mehr gemein mit dem, wie wir hier bisher gelebt haben.“ Er zieht nun in den Wedding, wo er eine gute Wohnung gefunden hat. „Ein bisschen Wehmut ist noch dabei.“ Wer allerdings nicht soviel Glück hat, einen passenden und bezahlbaren Ersatz zu finden, hat keine Wahl und muss wohl oder übel den Kampf um seine Wohnung weiterführen.

Besonders krasse Folgen hat die Mieterverdrängung in den Beständen des Sozialen Wohnungsbaus, für die keine Anschlussförderung gewährt wurde. Wenn diese Wohnungen aus der 15-jährigen Grundförderung herausfallen, können die Eigentümer die sogenannte Kostenmiete verlangen. Diese beträgt in der Regel 12 bis 19 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Betroffen sind die Mieter von rund 28000 Sozialwohnungen, die zwischen 1988 und 1997 gebaut wurden. Im Jahr 2009 wurden die ersten Fälle bekannt, in denen ein Eigentümer tatsächlich die absurd hohe Kostenmiete verlangte



Michael Pascal von Hase hat den drohenden monatelangen Querelen einen Aufhebungsvertrag vorgezogen: Scharnhorststraße 32



– offensichtlich mit dem einzigen Ziel, die Sozialmieter loszuwerden, um anschließend teurer an neue Mieter vermieten zu können. Daraufhin beschloss der Senat im Juli 2011 das Wohnraumgesetz, um die schlimmsten Folgen für die Mieter abzumildern. So darf nach einem Eigentümerwechsel nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden. Außerdem gibt es Mietausgleichszahlungen für betroffene Bewohner. Allerdings profitieren längst nicht alle davon.



Die 87-jährige Helga Grote hat nie daran gedacht, dass sie möglicherweise noch einmal umziehen muss: Elsenstraße 5/6 in Treptow

Beispiel Elsenstraße 5/6 und Puschkinallee 46/46 a in Treptow. Dieser Gebäudekomplex mit 75 Wohnungen ist 1996 extra für alte und behinderte Mieter errichtet worden. Viele der Bewohner sind heute hochbetagt und pflegebedürftig, aber sie können hier in ihren eigenen vier Wänden leben. Nachdem jedoch die Förderung ausgelaufen ist und der Eigentümer wechselte, kamen in kurzer Folge Mieterhöhungen, und die Mieter wissen nicht mehr ein noch aus. Die jüngste Erhöhung um 34 Euro bringt die 87-jährige Helga Grote* zur Verzweiflung: „Ich hätte nicht gedacht, dass ich nochmal umziehen muss.“ Sie soll für ihre 45-Quadratmeter-Wohnung künftig eine Warmmiete von 480 Euro zahlen. Wie die meisten hat sie nur eine kleine Rente, die mit der Grundsicherung aufgestockt werden muss. Das Sozialamt steht aber bei Ein-Perso-

nen-Haushalten nur für eine Wohnfläche bis zu 38 Quadratmeter ein. Ein Umzug würde die alleinstehende Helga Grote, die ihr Leben lang in Treptow gewohnt hat, entwurzeln. „In den 15 Jahren sind hier Freundschaften gewachsen. Ich habe alle Ärzte hier, die mich kennen, und der mobile Pflegedienst ist im Haus.“ Sie befürchtet, einen Umzug gesundheitlich nicht zu überstehen.

Die Mietsteigerungen sind möglich, weil das Haus vor dem Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes den Besitzer gewechselt hat. Der Eigentümer könnte auch die volle Kostenmiete verlangen. Mit den Mieterhöhungen nutzt er die Notlage der Senioren aus, die auf eine barrierefreie und behindertengerechte Wohnung angewiesen sind und die deshalb noch irgendwie versuchen, eine Kaltmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter aufzubringen. Von einem Mieter, der

in dem Bericht lapidar. Mit den beschlossenen Mietausgleichsleistungen und Umzugskostenerstattungen sollen Härtefälle vermieden werden. BMV-Rechtsberaterin Sabine Mettin, die die Mieter der Treptower Wohnanlage betreut, sagt: „Einmalige Zah-

Dauerhafte Hilfe ist notwendig

lungen nützen den Leuten nichts. Die brauchen eine dauerhafte Unterstützung.“ Die freiwerdenden Wohnungen, die mit Unsummen an öffentlichen Geldern in der Vergangenheit gefördert wurden, vermietet der Eigentümer nun zu Nettokaltmieten von über 11 Euro pro Quadratmeter.

Diese Fälle sind keine Einzelfälle. Es ist für Mieter immer schwieriger, ihre Rechte durchzusetzen. Häufig genug



sich gegen eine Betriebskostenabrechnung zur Wehr gesetzt hatte, wurde kurzerhand die Kostenmiete von 17,09 Euro pro Quadratmeter verlangt – ein solcher willkürlicher Rausschmiss ist rechtlich möglich. Der Senat glaubt dieses Problem gelöst zu haben. Stadtentwicklungs-senator Michael Müller berichtet, dass berlinweit nur bei neun Prozent der betroffenen Wohnungen die Mieten auf über 7 Euro pro Quadratmeter erhöht wurden und in „nur“ 106 Fällen die volle Kostenmiete geltend gemacht wurde. „Bis auf wenige Einzelfälle ergeben sich damit weiterhin tragbare Mietbelastungen“, heißt es

können sie vor der wirtschaftlichen Macht und der Skrupellosigkeit auf Vermieterseite nur noch kapitulieren. Die Fälle zeigen auch das Versagen der Politik auf Bundes- und Landesebene auf. Der Senat hat jahrelang behauptet, der Berliner Wohnungsmarkt sei entspannt, und blieb mietenpolitisch völlig untätig. Die Bundesregierung plant sogar, die Mieterrechte noch weiter zu beschneiden. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und kein Handelsgut und darf daher nicht wie Kartoffeln oder Seife dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen werden. Jens Sethmann

Die vom Senat mit den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften ausgehandelten Mieterleichterungen sind zum Teil Augenwischerei



Foto: Christian Muhrbeck

„MIETENBÜNDNIS“

... mit beschränkter Wirkung

Der Senat hat Anfang September das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ beschlossen und gleichzeitig mit den Spitzen der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterzeichnet. Darin werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt und ein Teil der Wohnungen Geringverdienern vorbehalten. Der Berliner Mieterverein (BMV) ist vom Ergebnis enttäuscht.

Stadtentwicklungssenator Michael Müller nennt das Mietenbündnis einen „wichtigen Schritt, damit wir für Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum erhalten können“. Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen Degewo, Gewobag, Gesobau, Stadt und Land, Howoge und WBM sollen für ihre insgesamt 277 000 Wohnungen künftig die Regelungen umsetzen, die der Berliner Senat mit seiner Bundesratsinitiative zur Änderung des Mietrechts anstrebt: Statt 20 Prozent Mieterhöhung in drei Jahren sind nur noch 15 Prozent in vier Jahren zulässig und es werden nur noch neun statt elf

Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt. Darüber hinaus wird innerhalb des S-Bahn-Rings jede zweite zu vermietende Wohnung an Mieter vergeben, die wegen ihres geringen Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben.

Eine Kappung fast ohne Wirkung

Außerhalb des Innenstadtrings geht jede dritte Wohnung an WBS-Berechtigte. Die Mieter müssen dazu keinen WBS beim Bezirksamt beantragen, es reicht ein Einkommensnachweis.

Zudem gilt für geringverdienende Mieter bei den landeseigenen Gesellschaften eine individuelle Höchstgrenze für die Mietbelastung. Wer mehr als 30 Prozent seines Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben muss, kann einen Antrag auf Kappung der Miete stellen. Dazu sind allerdings nur Mieter berechtigt, deren Wohnung eine bestimmte Größe nicht überschreitet und deren Einkommen unterhalb der bun-

desweit festgelegten Grenze für den WBS liegt. Diese ist um 40 Prozent niedriger als die Berliner WBS-Einkommensgrenze.

Für den Berliner Mieterverein (BMV) ist das Mietenbündnis enttäuschend. Insbesondere die Koppelung der Mieterhöhungen an das Haushaltsnettoeinkommen werde nicht zu einer Entlastung der Mieter führen. Einer Berechnung des BMV zufolge kommt ein geringverdienender Einpersonenhaushalt nur dann in den Genuss der Beschränkung, wenn seine Nettokaltmiete 6,60 Euro pro Quadratmeter beträgt. Einem Vierpersonenhaushalt werden sogar 8 Euro zugemutet. Diese Mieten liegen schon deutlich über den Werten des Mietspiegels. Ein „Unding“, dass Mieter mit den geringsten Einkommen so hohe Mieten bezahlen sollen. Der Mieterverein kritisiert auch, dass sich die Belastungsgrenze an der Nettokaltmiete bemisst und Betriebskosten nicht berücksichtigt. Eine Nettokaltmietenbelastung von 30 Prozent des Einkommens entspricht einer Bruttokaltmietenbelastung von 36 bis 37 Prozent – der Berliner Durchschnitt beträgt etwa 24 Prozent – und einer Warmmietenbelastung von 42 bis 45 Prozent. „Es ist vollkommen unverständlich, warum Haushalte mit niedrigem Einkommen bei städtischen Wohnungsunternehmen eine deutlich höhere Mietbelastung ertragen sollen als der Berliner Durchschnitt“, kritisiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Diese Kappung sei „reine Augenwischerei“. Unbefriedigend ist auch die Regelung zur Wohnungsvergabe an WBS-Berechtigte. Die Berliner Einkommensgrenzen sind so weit gefasst, dass rund zwei Drittel aller Haushalte als wohnberechtigt gelten. Mit dem Abschluss des Bündnisses ist der im Januar verhängte Mieterhöhungsstopp aufgehoben. In den nächsten Wochen werden die Gesellschaften die seither zurückgehaltenen 50 000 bis 60 000 Mieterhöhungen nach einer Überprüfung an die Mieter verschicken. Zum Ausgleich der Mindereinnahmen stellt der Senat bis 2016 rund 100 Millionen Euro zur Verfügung.

Jens Sethmann

Wohnungstausch und Neubau

Wenn ein Mieter sich verkleinern möchte, scheitert ein Umzug oft daran, dass eine kleinere Wohnung bei Neuanmietung ähnlich teuer ist wie die größere alte. Um dennoch große Wohnungen für Familien freizubekommen, soll man bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu gleichbleibenden Konditionen in eine kleinere Wohnungen wechseln können. Im Mietenbündnis ist dazu eine gemeinsame Tauschbörse vereinbart.

js

AUSSENKLO

Stilles Örtchen halbe Treppe

Außenklo und Ofenheizung galten lange Zeit als die beiden charakteristischen Hauptmerkmale für die rückständigen Wohnverhältnisse in Berlin. Fünf Jahrzehnte Stadterneuerung haben das Klo auf halber Treppe mittlerweile fast zum Verschwinden gebracht. Zu seiner Entstehungszeit war das Podest-WC aber in puncto Wohnhygiene durchaus ein Fortschritt.



Foto: Jens Sethmann

*Froh zu sein,
bedarf es wenig ...*

Eine Wasserspülung rauscht, die Tür geht auf und ein älterer Herr tritt ins Treppenhaus, die Jogginghose noch in den Kniekehlen und eine Rolle Klopapier unterm Arm. So begann die erste Folge der 1993 ausgestrahlten satirischen Fernsehserie „Motzki“. Besser hätte man die gewollt klichschemäßige Figur Friedhelm Motzki nicht einführen können: Der Weddinger Dauermeckerer mit grober Berliner Schnauze hatte natürlich ein Außenklo.

Das Außenklo auf halber Treppe gab es auch in anderen Städten, doch nirgends war es so sehr der Regelfall wie im Berliner Mietshaus. Rechtliche Grundlage war die Bau-Polizei-Ordnung von 1887, die erstmals regelte, dass Toilettenräume ein Fenster nach draußen haben müssen. „Bedürfnisanstalten und Badestuben“, heißt es dort in Paragraph 37, dürfen nur in Räumen angelegt werden, die Licht und Luft unmittelbar von der Straße, einem Hof oder einem nach oben offenen Lichtschacht erhalten.

le Räume, die vom Korridor zur Hof-Außenmauer reichten. Weil man damals Badeeinrichtungen in herkömmlichen Wohnhäusern noch für entbehrlichen Luxus hielt, stand in diesen etwa 1,50 mal 4,00 Meter großen schlauchartigen Räumen nichts weiter als die Kloschüssel – eine große Platzverschwendung, besonders in den Augen der Bauspekulanten, die beim Bau der Mietskasernen versuchten, das letzte aus dem erlaubten Bauvolumen herauszupressen. Man kam daher auf die Idee, die Abtrittanlagen in den Zwischenpodesten der Treppenhäuser anzulegen. So lagen sie direkt an der Außenwand und brauchten viel weniger Platz: statt etwa sechs Quadratmeter für ein in der Wohnung gelegenes WC genügt ein einziger Quadratmeter. In der Bau-Polizei-Ordnung war nirgends davon die Rede, dass die Toiletten direkt von den Wohnungen erschlossen werden mussten. Auch war nicht verlangt, dass jede Wohnung ihr eigenes Klo haben musste. So gab es in der Regel ein Podest-WC für alle Wohnungen auf einer Etage. Meist teilten sich also zwei Mietparteien eine Toilette, vor allem in den Hinterhäusern aber auch oft drei oder sogar vier. Eine Verfeinerung des Prinzips war eine Kombination aus Podest-Klo und Schlauch-Klo: Man baute die Außen-WC-Räume weniger hoch und ermöglichte dadurch, in der angrenzenden Wohnung ein Innen-WC einzurichten, weil Platz für einen rund einen Meter hohen Luftkanal zur Außenwand gelassen wurde. Das Fenster wurde dann mit einer eingehakten langen Stange geöffnet und geschlossen.

In früheren Zeiten gab es in den Wohnhäusern gar keine Toiletten – weder in den einfachen Häusern, noch in den Wohnungen der oberen



Stände. Aborte waren in aller Regel auf dem Hof untergebracht. Hier befanden sich über Senkgruben einfache Bretterverschlüsse, die in den damaligen Bauzeichnungen verschämt „Appartements“ genannt wurden. Damit man nicht nachts raus musste, waren sogenannte Nachtstühle in Gebrauch.

Abort und Brunnen im Hof

Die Hofaborte waren hygienisch problematisch, weil in vielen Höfen auch die Brunnen angelegt waren, von denen die Hausbewohner ihr Trinkwasser holten. Die Bauordnung von 1641 bestimmte, dass Sekrete auf den Höfen vom Brunnen des Nachbarn 20 Werkschuhe (rund sechs Meter) entfernt bleiben mussten, um eine Verjauchung des Grundwassers zu verhindern. Typhus- und Choleraerkrankungen waren dennoch sehr häufig.

Einige Häuser, die an der Spree oder an einem Kanal standen, hatten an der Wasserseite eine Galerie mit Aborthäuschen, von denen die Fäkalien direkt ins Wasser fielen. Auf den Galerien wurde aber auch die Wäsche im Flusswasser gewaschen. Mitte des 19. Jahrhunderts wurden solche Anlagen verboten.

In der engen Berliner Altstadt besaßen viele Häuser gar keine Aborte, etwa die um 1700 errichtete Waisenstraße 8/9, die mit ihrer Rückseite unmittelbar an die alte Stadtmauer

Kein Denkmalschutz fürs Außenklo

Das Außenklo ist ein im Verschwinden begriffenes, historisches Charakteristikum des Berliner Mietshauses. Sollten sich also nicht die Denkmalbehörden darum kümmern? Schließlich ist es eine Aufgabe der Denkmalpflege, auch das unbequeme bauliche Erbe wenigstens beispielhaft zu bewahren. Das Landesdenkmalamt hat jedoch kein konservatorisches Interesse am Außenklo, wie Petra Rohland, Sprecherin der übergeordneten Stadtentwicklungsverwaltung, erklärt: „Für den Denkmalschutz ist dieses Thema nicht von Bedeutung.“ *js*

Der Toilettenraum musste also an eine Außenwand gelegt werden. Bei den üblichen Wohnungsgrundrissen in den Berliner Mietshäusern ließ sich solch ein Raum nur schwerlich einfügen. Es entstanden lange schma-



Fotos: Christian Muhrbeck

den, sodaß auch kein übler Geruch im Hause wahrzunehmen ist.“ Toiletten wurden hier folglich erst 1913 eingebaut.

Als in den 1870er und 1880er Jahren immer mehr Haushalte an die Wasserversorgung angeschlossen wurden, begann sich das Klosett mit Wasserspülung durchzusetzen.



Zunächst wurden die WCs meist in einem kleinen, von der Küche abgetrennten Raum untergebracht. Hier brauchte man zum einen keine langen Rohrleitungen zu den Hauptsträngen, zum anderen konnte man den Küchenkamin zur Entlüftung nutzen. Eine andere Lüftungsmöglichkeit gab es in diesen sogenannten Schrank-Klos nicht. Die Bau-Polizei-Ordnung von 1887 war da schon ein großer Fortschritt. Jedoch galt sie nur für Neubauten. Die hygienisch fragwürdigen Zustände hielten in den älteren Stadtteilen noch lange an.

Schlüssel steckt: Klo besetzt

Die Berliner haben sich gut mit dem Außenklo arrangiert. Ein außen steckender Schlüssel bedeutete „besetzt“. Bei Frost erwiesen sich Grablichter als ein geeignetes Mittel, um die Wasserrohre vor dem Einfrieren zu bewahren.

In West-Berlin gab es im Jahr 1968 noch genau 110 785 Wohnungen ohne eigene Toilette. Das entsprach

etwa 12 Prozent des damaligen Wohnungsbestandes und rund 24 Prozent der vor 1918 gebauten Wohnungen. Im Ostteil der Stadt waren solche Größenordnungen bis nach der Wende normal. Allein in Prenzlauer Berg wurden 1991 bei der Voruntersuchung zur Stadterneuerung 11 584 Wohnungen mit Außenklo gezählt. In den späteren Sanierungsgebieten Helmholtzplatz und Teutoburger Platz machten die Außenklo-Wohnungen einen Anteil von jeweils 31 Prozent aus. In der Rosenthaler Vorstadt in Mitte lag der Anteil sogar bei 33 Prozent.

In den meisten Fällen wurden die Podestklos bei der Modernisierung komplett abgerissen, die schmalen Fenster und die Türen im Treppenhaus zugemauert. Die angrenzenden Wohnungen konnten dadurch entsprechend vergrößert werden. Manchmal wurden aber auch nur die Toilettenbecken und die Wasserleitungen herausgerissen und das ehemalige Klo als Abstellraum beibehalten. An den schiefschartenförmigen Fenstern kann man vielerorts immer noch die Lage der früheren Außenklos von außen erkennen. Wie viele Wohnungen heute noch ein Außen-WC haben, kann man nur mutmaßen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat dazu keine Zahlen. Auch bei den Abschlussuntersuchungen der Sanierungsgebiete werden die Außen-WC-Wohnungen mangels Masse nicht mehr gesondert gezählt. „Das sind nur noch ganz vereinzelte Häuser, das spielt sich im Promillebereich ab“, schätzt Werner Oehlert von der Mieterberatungsgesellschaft ASUM für die drei aufgehobenen Friedrichshainer Sanierungsgebiete. Seit 2003 sind die wenigen Wohnungen ohne Innen-WC auch ausdrücklich nicht mehr vom Berliner Mietspiegel erfasst.

Für nostalgische Erzählungen liefert das Außenklo ausreichend Material. Nicht wenige Mieter würden aus Kostengründen lieber ihr Außen-WC behalten als eine höhere Miete für einen Badeinbau zahlen. Aber kaum jemand trauert dem Gang zum Klo durchs Treppenhaus ernsthaft nach.

◀ Nach der Sanierung der Berliner Altbauquartiere ist das Podestklo selten geworden

◀ Das „Klosett mit festem Wasseranschluss“ setzte sich Ende des 19. Jahrhunderts durch

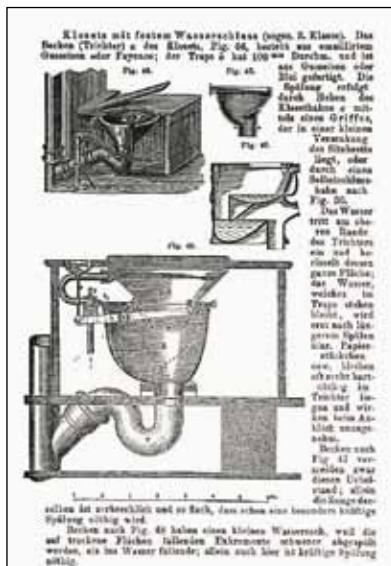


Illustration aus: „Baukunst des Architekten“, 1890

■ Adressen für

Sachspenden:

[www.fairkauf-](http://www.fairkaufhaus.de)[haus.de](http://www.fairkaufhaus.de),

☎ 35 10 51 62

[www.motz-berlin.](http://www.motz-berlin.de/motz-der-laden.php)[de/motz-der-laden.](http://www.motz-berlin.de/motz-der-laden.php)

php, ☎ 691 34 32

[www.rabauke-](http://www.rabauke-ev.de)[ev.de](http://www.rabauke-ev.de), ☎ 61 30 61 61

Sperrmüllabfuhr/

BSR Service Center:

Montag bis Freitag

von 7 bis 19 Uhr,

Samstag von

8 bis 14 Uhr

☎ 7592-4900

oder [www.bsr.de/](http://www.bsr.de/6081.html)[6081.html](http://www.bsr.de/6081.html)

Zu schade zum ►

Wegwerfen?

Aber bitte nicht

im Treppenhaus

„anbieten“

HAUSRAT

Zu schade für den Müll?

Bereits die alten Römer befahl mindestens einmal im Jahr ein Putz-Zwang. Februar kommt vom lateinischen „februare“ (reinigen). In Persien wurde zum Noruz, dem Neujahrsfest, das Haus gesäubert. Auch wenn es bis zum nächsten Frühjahrsputz noch etwas hin ist: Es putzt sich besser, wenn man sich rechtzeitig von Möbeln, Geschirr, Büchern und Ähnlichem trennt, das man nicht mehr braucht. Auch ein Umzug zwingt oft zum „Ausmisten“. Aber wohin mit den ausrangierten Dingen – besonders dann, wenn sie noch gut und brauchbar sind?

Monika D. wohnt seit 1982 in einer Dreizimmerwohnung in der Landsberger Allee in Alt-Hohenschönhausen. Jetzt, nachdem die Kinder ausgezogen sind, sucht sie eine kleinere Wohnung, die sie sich auch leisten kann, wenn sie demnächst in Rente geht. Sie weiß, dass sie sich dann von vielen Dingen, die ihr ans Herz gewachsen sind, trennen muss. Aber sie sieht den Umzug auch als Chance, sich neu einzurichten – und technisch „aufzurüsten“: Ein HD-Fernseher steht auf der Wunschliste, ein energiesparender Kühlschrank, vielleicht auch eine neue Küche. So wie ihr geht es vielen Mietern. Und wie auch andere überlegt sie, ob angesichts zunehmender Armut, stei-

braucht? Was kann kostenlos an Bedürftige abgegeben werden, was kann über An- und Verkauf-Läden, Antiquariate, Antiquitätengeschäfte, Kleinanzeigen oder ein Auktionsportal verkauft werden? Was gehört in den Sperrmüll?



Foto: Sabine Münch

In zahlreichen Supermärkten kann man per Aushang kostenlos Dinge zum Verkauf anbieten. Wichtig sind ein Foto und eine genaue Beschreibung des Gegenstandes. Beim Verkauf sollte immer die Gewährleistung

Märkte im Internet

ausgeschlossen werden, sonst haftet der Verkäufer dafür, wenn zum Beispiel der Kühlschrank nach kurzer Zeit nicht mehr funktioniert.

Für Bücher, Schallplatten, CDs, DVDs, Software, Computerspiele, Handys, iPhones, iPods, iPads, Digitalkameras und sonstige Elektronik gibt es Ankaufportale im Internet, die nach Eingabe der ISBN-Nummer der Bücher oder der Titel der DVDs einen Preis anbieten. Das Porto wird erstattet. Für eine Auktion bei „eBay“

oder einem anderen Portal ist der Aufwand höher, aber nicht selten lässt sich dort ein besserer Preis erzielen.

Buch-, Platten und CD-Antiquariate kaufen meist nur nach Vorlage ausführlicher Listen. Hat sich genug angesammelt, ist ein Verkauf auf dem Flohmarkt eine Alternative. Per Inserat kann man auch zum Flohmarkt in der Wohnung einladen.

Alttextilien und Schuhe können in die Altkleidercontainer des Deutschen Roten Kreuzes oder anderer Organisationen gebracht werden. In den Umsonstläden kann man funktionstüchtige Sachen abgeben. Für Möbel, Elektrogeräte und Gebrauchsgegenstände lassen sich über den kostenlosen Online-Tausch- und

Eine Berliner Erfindung

Eine Berliner Erfindung sind die Giveboxen (Freeboxen, Shareboxen) – offene, überdachte Häuschen oder Regale, in denen man gratis alles anbieten kann, was hineinpasst: Küchenutensilien, Bücher, CDs, DVDs, Kleidungsstücke, Spielzeug, Radios, Fernsehgeräte und so weiter. An einer Pinnwand können größere Gegenstände annonciert werden. Die erste Box stand im Sommer 2011 in der Steinstraße in Mitte, inzwischen ist das Modell auch im Ausland erfolgreich. Das Motto: „Sharing is caring“ (Teilen heißt, sich zu kümmern). „Ladenhüter“ sollen die Spender nach zwei Wochen wieder mitnehmen. Aber das System funktioniert: Selten bleibt etwas länger als einen Tag in der Box. *rb*

gender Rohstoffpreise und der Notwendigkeit der Ressourcenschonung Möbel, Haushaltsgeräte, Geschirr und so weiter unbedingt in den Müll wandern müssen.

Warum nicht erst einmal im Verwandten- und Bekanntenkreis und in der Nachbarschaft fragen, ob jemand die überflüssig gewordenen Dinge

Verschenkmarkt der Berliner Stadtreinigung (BSR) Interessenten finden. Circa 3500 Anzeigen werden hier im Monat geschaltet und fast eine Million Besucher klicken jährlich www.bsr.de/verschenkmarkt/list.asp an. Die BSR veröffentlicht auf ihrer Homepage aktuelle Adressen von karitativen Einrichtungen, die Sachspenden an Bedürftige weiterreichen.

Was nicht zu verkaufen ist oder auch von wohltätigen Organisationen nicht angenommen wird, gehört in den Hausmüll, die Wertstofftonnen, den Sperrmüll oder in die Container des Recyclinghofs. Zahlreiche Firmen haben sich auf komplette Entrümpelungen und Haushaltsauflösungen spezialisiert. Aber der Service ist nicht billig.

Rainer Bratfisch

„Subkulturelle
Bereicherung des
Stadtteils“: Das
Wohnprojekt in der
Malmöer Straße
will mehr als gutes
und preiswertes
Wohnen



Fotos: Christian Muhrbeck

MALMÖER STRASSE 29

Das politische Wohnkollektiv meldet sich zurück

„Hier verlassen Sie den Sektor der Spekulation“, hieß es auf einem Transparent beim Richtfest des Hauses Malmöer Straße 29 in Prenzlauer Berg. Das Projekt wurde schnell als „Zimmer-Sozialismus“ und „letzte Kommune“ diskreditiert. Tatsächlich entsteht hier ein alternatives, selbstverwaltetes Haus, das das Potenzial besitzt, neue Akzente für ein selbstbestimmtes Wohnen zu setzen. Das Motto: „Kollektiv ein Stück andere Welt bauen!“

Eigentümerin der vermutlich größten Wohngemeinschaft Berlins in der Malmöer Straße 29 – zwischen S-Bahn-Ring und BSR-Recyclinghof – ist die „Hausprojekt M29 GmbH“,

einer ihrer Gesellschafter wiederum das „Mietshäuser Syndikat“ (siehe Kasten). Das Projekt kostet insgesamt rund eine Million Euro. 75 Prozent werden über einen Bankkredit finanziert, ein Viertel wird als Eigenkapital in Form von Direktkrediten aufgebracht. Noch sind Anleger willkommen.

Die Miete ist mit 5,92 Euro netto kalt pro Quadratmeter moderat, nach drei Jahren steigt sie auf 7,20 Euro und bleibt bis 2022 stabil. Im November 2011 begannen die Bauarbeiten auf dem bis dahin mit Garagen bebauten Grundstück. Demnächst leben hier 20 Menschen in einem dreistöckigen Gebäude. Sie sind zwischen 21 und 37 Jahre alt und WG-erfahren. Auch drei Kinder wohnen im Haus. Unter den Bewohnern sind Akademiker, Freiberufler und Handwerker, nur wenige wohnen zuvor schon im Bezirk Prenzlauer Berg – eine bunte Mischung. Um die Baukosten zu reduzieren, wurde der Bauablauf optimiert und kontrolliert, beim Innenausbau wurde auf teure

Baumaterialien verzichtet. Mit 985 Euro pro Quadratmeter inklusive aller Nebenkosten sind die Baukosten sehr günstig. Die Zimmer sind relativ klein, die Gemeinschaftsflächen dafür umso größer. Ein Blockheizkraftwerk, der gute KfW-70-Energiestandard sowie das Beziehen von Ökostrom, die Versorgung mit regionalem Gemüse und die Kompostierung von Abfällen im Garten sind Beiträge zum Umweltschutz.

Das Haus soll nicht nur ein Ort gemeinschaftlichen Wohnens sein, sondern auch der „politischen Arbeit und der subkulturellen Bereicherung des Stadtteils dienen“. Ein großer Projektraum im Dachgeschoss steht politischen Gruppen oder anderen Initiativen als Treffpunkt zur Verfügung und kann auch von den Anwohnern aus dem Kiez genutzt werden. Weitere Ideen: ein Dachgarten, eine Food-Coop, eine „Volxküche“ und eine offene Fahrradwerkstatt.

Ein Modell für die Gesellschaft

Die Bewohner leben auf zwei Etagen in einem zusammenhängenden Wohnbereich. Im Dachgeschoss gibt es eine vegetarische Gemeinschaftsküche mit gemeinsamer Haushaltskasse, in der ersten und zweiten Etage vier weitere Küchen, davon eine für Raucher. Auch die sechs Bäder werden gemeinsam genutzt.

„Das Hauskonzept ist zukunftsweisend“, lobte Ephraim Gothe, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, bei einer Besichtigung. Zurzeit ist neben einigen Altbauten ein weiteres Neubauprojekt des Syndikats in der Sophienstraße in Lichtenberg in Vorbereitung. David Scheller, Ur-Berliner und einer der Initiatoren des Projekts: „Die Idee, Ressourcen gemeinsam zu nutzen, ist ein Wesensmerkmal unserer Solidargemeinschaft – vielleicht ist das auch ein Beispiel für die Gesellschaft.“ *Rainer Bratfisch*

Das Syndikat

Das bundesweit agierende Mietshäuser Syndikat (MHS), 1992 in Freiburg im Umfeld ehemaliger Hausbesetzer gegründet, ist eine nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum kapitalmarkunabhängigen Erwerb von Häusern. Diese werden in Gemeineigentum überführt, um bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. Das MHS versucht, Immobilien gemeinsam mit den Bewohnern zu kaufen und den Wiederverkauf vertraglich auszuschließen. Zurzeit ist das MHS an 63 Hausprojekten mit 1800 Bewohnern beteiligt – davon 14 in Berlin und Potsdam. Der aktuelle Gesamtwert der Häuser beträgt etwa 75 Millionen Euro bei einer verhältnismäßig geringen Bankverschuldung von etwa 20 Millionen Euro. Das Syndikat will den Ausverkauf der Städte stoppen und bezahlbare Wohn- oder Kulturprojekte dauerhaft erhalten. „Stadt und Wohnraum sind ein Recht für alle“, so das Credo. Alle bestehenden Projekte zahlen in einen Solidarfonds ein, um neue Wohnprojekte zu initiieren. *rb*

10 FRAGEN ZUR GRUNDSTEUER

Was man als Mieter wissen muss

Wofür erhebt der Fiskus die sogenannte Grundsteuer? Wie wird sie berechnet? Und: Was ist dabei für den Mieter relevant? Wir geben die Antworten.

1. Was ist eine Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf das Eigentum an einem Grundstück von der Kommune erhoben. Steuerpflichtig ist der Grundeigentümer. Als objektbezogene Steuer richtet sie sich nach der Beschaffenheit und dem Wert des Grundstücks. Die persönlichen Verhältnisse des Grundstückseigentümers bleiben bei der Berechnung außer Betracht. Gesetzliche Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz.

2. Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Der Einheitswert wird mit der Grundsteuermesszahl und dem Hebesatz multipliziert.

3. Und wie werden Einheitswert, Grundsteuermesszahl und Hebesatz ermittelt?

Zur Ermittlung des Einheitswerts: Das Finanzamt bewertet in einem Ertragswertverfahren das bebaute Grundstück und erteilt dem Eigentümer einen Einheitswertbescheid. Hierzu wird die Jahresrohmiete des

bebauten Grundstücks ermittelt, wobei nach der Nutzungsart unterschieden wird. Die Jahresrohmiete ist die Gesamtsumme, die die Mieter für die Grundstücksnutzung für ein Kalenderjahr zu entrichten haben. Zur Ermittlung der Jahresrohmiete greifen die Finanzämter in Berlin auf Mietübersichten zurück, die im Amtsblatt für Berlin, Teil II, Jahrgang 1991, Seite 292 ff. veröffentlicht sind.

Zur Ermittlung der Grundsteuermesszahl: Das Finanzamt multipliziert den im Einheitswertbescheid ausgewiesenen Einheitswert des Grundstücks mit der maßgeblichen Grundsteuermesszahl. Die Grundsteuermesszahl ist im Grundsteuergesetz (GrStG) festgelegt. Je nach Nutzungsart gelten unterschiedliche Messzahlen. Über den ermittelten Betrag erlässt das Finanzamt den Grundsteuermessbescheid.

Und zur Anwendung des Hebesatzes: Im letzten Schritt multipliziert das Finanzamt den Steuermessbetrag mit dem Hebesatz. Der Hebesatz wird von der Kommune festgelegt (in Berlin derzeit 810 Prozent des Grundsteuermessbetrages).

4. Kann die Grundsteuer in voller Höhe auf die Mieter umgelegt werden?

Vorausgesetzt, die Umlage der Betriebskosten ist im Mietvertrag wirksam vereinbart, kann der Vermieter die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

5. Darf die Grundsteuer auch rückwirkend erhöht werden und der Vermieter die Differenz nach Korrektur der Betriebskostenabrechnung nachfordern?

Darf er.

Grundsätzlich ist eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung zum Nachteil des Mieters nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist zwar ausgeschlossen. Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 BGB). Das ist der Fall, wenn das Finanzamt rückwirkend den Grundsteuerbescheid korrigiert und die Differenz vom Vermieter nachträglich verlangt.

6. Muss der Vermieter bei der Umlage der Grundsteuer einen Vorwegabzug für Gewerbe vornehmen?

Grundsätzlich ist in Betriebskostenabrechnungen ein Vorwegabzug erforderlich, wenn die Gewerbenut-

Berechnet wird die Grundsteuer vom Finanzamt





Zur Ermittlung der Einheitswerte wird für die Jahresrohmiete auf Mieten Bezug genommen, die veraltet sind. Die unterschiedliche Wertentwicklung der einzelnen Grundstücke in der Vergangenheit wird ignoriert. Der Bundesfinanzhof hat festgestellt, dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens für Stichtage nach dem 1. Januar 2007 mit der Verfassung nicht vereinbar ist (Bundesfinanzhof vom 30. Juni 2010 – II R 60/08). Infolgedessen wird nach neuen Bewertungsmethoden gesucht.

9. Welches Finanzamt ist für die Grundstücksbesteuerung zuständig?

Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung ist das Lagefinanzamt zuständig, also das Finanzamt, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt.

zung bei der Abrechnung zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnungsmieter führt (BGH vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05 sowie vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 251/05).

Weil in den Berliner Mietübersichten der Finanzverwaltung, die zur Ermittlung der Jahresrohmiete herangezogen werden, höhere Werte für Eigentums- als für Mietwohnungen festgeschrieben sind. Die Differenz ist jedoch nicht immer nachvollziehbar.

7. Wieso sind nach einer Umwandlung in Eigentum die Grundsteuerwerte meist höher als für eine Mietwohnung?

8. Worum geht es in der Diskussion um die Reform des Grundsteuersystems?

10. Verändert sich die Grundsteuer durch einen Eigentümerwechsel?

Nein. Da die Grundsteuer eine Objektsteuer ist, hat ein Eigentümerwechsel keinen Einfluss auf deren Höhe. Das Grundstück wird unter der gleichen Steuernummer weitergeführt.

Wibke Werner

Zur Grundsteuer herangezogen werden alle Grundeigentümer – die Mieter zahlen sie indirekt als Betriebskosten an ihren Vermieter



Fotos: Christian Muhrbeck

Vielen Wohnungskäufern – besonders aus dem Ausland – ist nicht bekannt, dass Mieter nicht ohne Weiteres gekündigt werden können



Foto: Christian Muhrbeck

IHR RECHT BEI UMWANDLUNG

Kauf bricht nicht Miete

Eine große Unsicherheit empfinden viele Mieter, wenn ihre Wohnung zum Kauf steht. Und sie haben viele Fragen: Welche Sicherheiten bietet mein Mietvertrag? Sollte ich am besten gleich ausziehen? Oder nutze ich das Vorkaufsrecht?

Ursula H. weiß noch genau, was über dem Schreiben stand: „Schaffen auch Sie sich eine Wertanlage im Prenzlauer Berg.“ Die 53-Jährige hatte das Schreiben auf den Küchentisch gelegt – und sich erst mal setzen müssen. Seit zehn Jahren wohnt sie in der 82 Quadratmeter großen Wohnung im Hausburg-Viertel. Ihre Wohnanlage war bereits mehrfach verkauft worden – aber diesmal machten die Eigentümer Druck: Ursula H. könne selbst kaufen oder

Krüger vom Berliner Mieterverein (BMV). „Es gibt den klaren Grundsatz, dass ein Verkauf den Mietvertrag nicht bricht.“

Immer häufiger muss die Mietrechtsexpertin besorgte Berliner beraten, weil deren Wohnungen die Besitzer wechseln. „Dabei ändert sich durch einen solchen Verkauf erst einmal gar nichts“, so Edith Preiß-Krüger. Der Käufer des Hauses oder der Wohnung tritt in den bestehenden Mietvertrag ein – und kann von den Mietern nicht verlangen, dass sie einen neuen Vertrag mit ihm abschließen.

„Allerdings erhöht sich mit einer solchen Umwandlung schon die Kündigungsgefahr, denn nach Umwandlung und Verkauf steht in der Regel jedem Vermieter nur ein Mieter gegenüber“, so Edith Preiß-Krüger. Aber selbst dann muss sich der Käufer an die Spielregeln halten: Eine Eigenbedarfskündigung erfordert gewichtige Gründe. Die Wohnung muss tatsächlich vom Käufer selbst oder von einer ihm nahestehenden Person gebraucht werden. Ist dies der Fall, gelten immer noch Sperrfristen. Bei einer unbefristet vermieteten Wohnung darf eine Kündigung überhaupt erst nach drei Jahren ausgesprochen werden (§ 577 a BGB) – und selbstverständlich beginnt die

Frist erst dann zu laufen, wenn der neue Eigentümer auch im Grundbuch eingetragen ist.

In Berlin gilt in einigen Innenstadtbezirken mit einem sogenannten erhöhten Wohnbedarf eine erweiterte Sperrfrist von sieben Jahren: Wilmerdorf-Charlottenburg, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Tempelhof, Steglitz/Zehlendorf und Pankow.

Preiß-Krüger: „Obwohl es beim Verkauf einer Wohnung um erhebliche Geldbeträge geht, stelle ich immer wieder mit Verwunderung fest, wie rechtsunkundig gerade ausländische Investoren mitunter sind.“ Wäre ihnen klar, wie lange es dauern kann, bis eine Wohnung tatsächlich frei wird – sie hätten vielleicht nach einer Alternative gesucht.

Ursula H. bekam erst einmal selbst ein Angebot: Für 206000 Euro könnte sie ihre Wohnung erwerben. Ein „Schnäppchen“, vor allem wegen der billigen Hypothekendarlehen.

Edith Preiß-Krüger: „Es kann durchaus Sinn machen, seine Wohnung zu kaufen.“ Kommt es darüber mit dem Verkäufer erst einmal zu einem Vorgespräch, habe man ja durchaus

Nur keine Panik

auch die Möglichkeit, noch einmal über den Kaufpreis zu verhandeln. „Nimmt man allerdings das Vorkaufsrecht wahr“, so die Beraterin, „tritt man in einen fertigen Vertrag ein, an dem nichts mehr zu ändern ist.“ Für Ursula H. stand von Anfang an fest: „Ich müsste verrückt sein, wenn ich die Wohnung kaufen würde.“ Und Edith Preiß-Krüger vom Mieterverein gibt ihr Recht: „Man sollte sich keinesfalls von Angst oder Panik leiten lassen!“

Das heißt genau zu überlegen: Lohnt sich ein Kauf für mich? Kann ich die Zins- und Tilgungsraten überhaupt aufbringen und dazu noch jene Kosten bewältigen, die möglicherweise das ganze Haus betreffen und anteilig auch von mir mit zu tragen sind? Auf das Vorkaufsrecht verzichten sollte man dennoch nicht. Es lässt eine Möglichkeit offen, die folgenlos erlischt, wenn man auf den zugesandten Kaufvertrag nicht reagiert.

Rosemarie Mieder

Im Falle des Verkaufs

Zahlen Sie die Miete nur an Berechtigte und nicht vorzeitig an den Haus- oder Wohnungskäufer. Der darf die Mietzahlung auf sein Konto erst dann fordern, wenn er seine Berechtigung nachgewiesen hat, beispielsweise durch einen Grundbuchauszug. Sollte allerdings der bisherige Vermieter Sie dazu auffordern, können sie risikolos auf das Konto des „Neuen“ buchen. Bei Zwangsversteigerungen muss ein gerichtlicher Zuschlagsbeschluss vorliegen. Erben eines Hauses können ihr Recht auf Mieteinkünfte mit einem Erbschein nachweisen.

rm

ausziehen. Dafür wurde ihr auch schon bald eine Mietaufhebungsvereinbarung zugesandt, die sie unterschreiben sollte.

„Eine rechtlich völlig unhaltbare Forderung“, kommentiert Edith Preiß-

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Sehr geehrtes Mitglied des Berliner Mietervereins, liebe Mieter!

Die Situation der Mieter am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich verschlechtert. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtgebieten, übersteigt die Zahl der Nachfrager das Angebot an Wohnungen deutlich. Das hat zu einem erheblichen Anstieg der Wiedervermietungsmieten und zu steigenden Wohnkostenbelastungen geführt. Die Konkurrenz der Mieter untereinander steigt, die Zahl der Wohnungswechsler sinkt. Der Mietanstieg ist zum Teil auch auf modernisierungsbedingte Wohnkostensteigerungen zurückzuführen. Wegen der im Durchschnitt niedrigen Einkommen in Berlin können Mietsteigerungen nur begrenzt aufgefangen werden.

Noch vor etwa einem Jahr war das Echo auf die Problemschilderung des Berliner Mietervereins beim Senat: Wir haben hohen Leerstand, wir ha-

ben Marktentspannung, wir haben allenfalls leichte Probleme auf Teilmärkten. Dieses Echo hatte Folgen. Es hat die Anwendung von Schutzinstrumenten verhindert und Neubauinvestitionen unnötig erscheinen lassen. Die Folgen sind jetzt am Wohnungsmarkt spürbar. Wir müssen den politisch Verantwortlichen verdeutlichen, welche Konsequenzen ihr Nichtstun hat. Deshalb wollen wir Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt sammeln – dafür benötigen wir Ihre Hilfe zu folgenden Themen:

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen
2. Wohnen statt Leerstand, Ferienutzung oder Abriss
3. Modernisierungskosten
4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bitte beteiligen Sie sich an der Wohnungsmarktbeobachtung.

Übersenden Sie uns den Fragebogen, auch wenn Sie nur zu einem Problemfeld des Wohnungsmarktes etwas zu berichten haben.

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

a) Der Mietvertrag für die *derzeit* von mir bewohnte Wohnung wurde abgeschlossen vor

- ☐ einem Monat bzw. weniger als einem Monat
- ☐ mehr als 1 bis zu unter 3 Monaten
- ☐ 3 Monaten bis zu unter 6 Monaten
- ☐ 6 Monaten bis zu unter 12 Monaten
- ☐ 12 Monaten bis zu unter 24 Monaten
- ☐ mehr als 24 Monaten

b) Der Umzug bzw. der neue Mietvertragsabschluss erfolgte, weil

- ☐ ich in die Stadt neu zugezogen bin
- ☐ meine bisherige Wohnung zu klein für meinen Haushalt war
- ☐ meine bisherige Wohnung zu groß für meinen Haushalt war
- ☐ familiäre bzw. persönliche Gründe (zum Beispiel: Trennung) es erforderlich machten
- ☐ das Wohnumfeld mir nicht mehr gefallen hat
- ☐ mein Arbeitsplatz sich veränderte
- ☐ die Miethöhe meiner bisherigen Wohnung nicht mehr akzeptabel war

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

- ☐ im gleichen Quartier
- ☐ im gleichen Bezirk
- ☐ im Nachbarbezirk
- ☐ in einer ganz anderen Gegend der Stadt

d) Um ein Bild über den Energieverbrauch des Hauses und damit die möglichen Heizkosten zu gewinnen

– hat mir vor Mietvertragsabschluss der Vermieter den Energieausweis
☐ gezeigt ☐ nicht gezeigt

– habe ich einen Blick in den Energieausweis

- ☐ eingefordert ☐ nicht eingefordert

1.2 Die Miethöhe

a) Der Mietpreis für meine *bisherige* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro

Der Mietpreis für meine *neue* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro

b) Die Wohnfläche der *bisherigen* Wohnung: _____ qm

Die Wohnfläche der *neuen* Wohnung: _____ qm

c) Anzahl der Personen in der *vorherigen* Wohnung: _____

Anzahl der Personen in der *neuen* Wohnung: _____

d) Die Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) hat sich nach dem Umzug

- ☐ erhöht ☐ ist gleich geblieben ☐ hat sich verringert

e) Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung ist mir

- ☐ bekannt ☐ unbekannt

Berechnung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt:

der Mietpreis meines neuen Mietvertragsabschlusses liegt

- ☐ unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ in etwa auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ um bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ mehr als 10 und unter 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ mehr als 20 und unter 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- ☐ mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

2. Wohnen statt Leerstand, Ferienutzung oder Abriss

2.1. Folgende Wohnung(en) stehen trotz Wohnungsknappheit leer:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Wohnungsleerstand seit mehr als ☐ 3 ☐ 6 Monaten

- ☐ ohne erkennbaren Grund
- ☐ wegen Modernisierung/Instandsetzung
- ☐ wegen beabsichtigtem Verkauf von Wohnung oder Haus
- ☐ wegen schlechtem Zustand/Umfeld oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen

2.2. Folgende Wohnung(en) werden trotz Wohnungsknappheit zweckfremd genutzt:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Nutzung als

☐ Ferienwohnung(en)

☐ Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als ☐ 6 ☐ 12 ☐ 24 ☐ 60 Monaten

2.3. Folgende Wohnung(en) werden/wurden trotz Wohnungsknappheit abgerissen:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des abgerissenen Hauses: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Neubaus: _____

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

☐ geeignet ☐ nicht mehr geeignet

☐ Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

☐ Wohnungsneubau

☐ Gewerbebau

☐ öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

☐ 5 bis unter 7 ☐ 7 bis unter 9 ☐ 9 bis unter 11 ☐ über 11

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

3. Modernisierungskosten

3.1. Folgende Wohnung(en) werden/wurden modernisiert:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

vor Modernisierung: _____

nach Modernisierung: _____

3.2. Die Modernisierung beinhaltet/e folgende Maßnahmen:

☐ Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

☐ Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

☐ Balkonanbau

☐ Aufzuganbau

☐ Grundrissänderung

☐ Badeinbau

☐ Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

☐ Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

☐ Heizungseinbau/-änderung

☐ Dämmung der Fassaden

☐ Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

☐ Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

☐ Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung

auf sonstige regenerative Energien

3.3. Die Modernisierungskosten

a) Die Mieterhöhung nach der Modernisierung soll/hat für meine Wohnung betragen in Euro pro qm Wohnfläche

☐ 0 bis unter 0,50 ☐ 0,50 bis unter 1,00

☐ 1,00 bis unter 1,50 ☐ 1,50 bis unter 2,00

☐ 2,00 bis unter 3,00 ☐ 3,00 bis unter 4,00

☐ über 4,00

b) Durch die Mieterhöhung wird/hat sich meine Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) erhöhen/erhöht auf

☐ unter 20 % ☐ 20 bis unter 30 % ☐ 30 bis unter 40 %

☐ 40 bis unter 50 % ☐ über 50 %

3.4. Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und öffentlicher Fördermittel – Härtegründe

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

☐ (unterlassene) Instandsetzung

☐ öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus ☐ sozialen Gründen ☐ finanziellen Gründen habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

☐ nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

☐ nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

☐ vorgetragen mit Erfolg

☐ vorgetragen ohne Erfolg

4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

a) Die von mir als Mieter bewohnte Wohnung ist eine Eigentumswohnung seit

☐ weniger als 6 Monaten

☐ zwischen 6 und 12 Monaten

☐ zwischen 12 und 24 Monaten

☐ mehr als 24 Monaten

☐ ist mir nicht bekannt

b) Die Wohnung wurde während meines Mietverhältnisses umgewandelt. Es ist mir bekannt, dass für die Wohnung in diesem Bezirk

☐ kein ☐ ein erweiterter Kündigungsschutz von bis zu 7 Jahren vor Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung besteht.

c) Ich bin in die bereits umgewandelte Wohnung als Mieter eingezogen, weil

☐ ich keine andere Wohnung gefunden habe

☐ das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

☐ ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

☐ mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

4.2. Die Miethöhe

a) Die letzte Mieterhöhung (ohne Betriebskostensteigerung) seit meinem Einzug erfolgte

☐ vor weniger als 6 Monaten

☐ zwischen 6 und 12 Monaten

☐ zwischen 12 und 24 Monaten

☐ vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

☐ weniger als zwei ☐ mehr als zwei Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

☐ weniger als zwei ☐ drei bis vier ☐ mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/. 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

Heizkostenabrechnung

Es kommt nicht darauf an, ob die Parteien durch die bisherige Handhabung eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip stillschweigend vereinbart haben; denn gemäß § 2 HeizkostenVO gehen die Vorschriften der Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

BGH vom 14.2.2012 – VIII ZR 260/11 –

 Langfassung im Internet

Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden. Dieser Grundsatz ergibt sich direkt aus der Heizkostenverordnung, wie der BGH erst kürzlich bekräftigt hat (BGH vom 1.2.2012 – VIII ZR 156/11 –). Was gilt aber, wenn die Mietvertragsparteien ausdrücklich die Anwendung des Abflussprinzips für Heizkosten vereinbart haben? Hierzu verweist der BGH nunmehr in seiner Entscheidung vom 14.2.2012 auf § 2 HeizkostenVO, welcher lautet: „Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.“ Fazit: Vereinbarungen über das Abflussprinzip bei Heizkosten sind – bis auf die in § 2 HeizkostenVO genannte Ausnahme – unwirksam.

Vorwegabzug

Rechnet der Vermieter die Wasserkosten nach dem durch Zähler festgestellten Verbrauch ab, so dass ein etwaiger höherer Verbrauch der Gewerbeeinheiten bereits auf diese Weise berücksichtigt wird, ist für einen Vorwegabzug kein Raum.

BGH vom 14.2.2012 – VIII ZR 207/11 –

 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten darüber, ob die Betriebskostenabrechnung wegen eines unterbliebenen Vorwegabzugs für die Gewerbeeinheiten (Friseur,

Gaststätte, Atelier) im Hause materiell unrichtig sei. Der BGH weist jedoch zu Recht darauf hin, dass für einen Vorwegabzug kein Raum ist, wenn der Verbrauch jedes einzelnen Gewerbemieters über separate Wasserzähler erfasst wird.

Schönheitsreparaturen

Die Formulklausel, wonach die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit „regelmäßig“ nach Ablauf bestimmter, nach Art der Räume gestaffelter Fristen seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen sind, enthält keinen „starren“ Fristenplan, der zur Unwirksamkeit der Abwälzungsklausel führt.

BGH vom 20.3.2012 – VIII ZR 192/11 –

 Langfassung im Internet

Der BGH macht keinen Unterschied zwischen den Formulierungen „in der Regel“ und „regelmäßig“ bei der formulklauselartigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter. Und dies, obwohl im allgemeinen Sprachgebrauch der Unterschied beider Begriffe deutlich wird („Wollen Sie ihr Gehalt regelmäßig oder in der Regel?“).

Betriebskostenvorschusserhöhung

Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus (Änderung der bisherigen Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 258/09, NZM 2010, 736 Rn. 26).

BGH vom 15.5.2012 – VIII ZR 246/11 –

 Langfassung im Internet

Hintergrund der Rechtsstreitigkeit war eine Räumungsklage der Vermieter, die ihrem Mieter fristlos gekündigt hatten, weil dieser Erhöhungen auf die Betriebskostenvorauszahlungen nicht oder nur teilweise geleistet hatte. Der Mieter weigerte sich, die erhöhten Vorauszahlungen zu leisten, weil die Abrechnungen der Vermieter inhaltliche Fehler aufwiesen. So bestanden Einwendungen gegen die Position „Hausmeister“, und der Umlageschlüssel für „Wasser und Abwasser“ war falsch. Obwohl schon vor Jahren ein Gericht bestätigte, dass die Abrechnung fehlerhaft sei, änderte der Vermieter auch in den Folgejahren den Umlageschlüssel nicht, rechnete falsch ab und erhöhte jedes Mal die laufenden monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen.

Der BGH gab dem Mieter recht und entschied unter Aufgabe seiner alten Rechtsprechung wie aus dem Leitsatz ersichtlich. Der Vermieter sei zur Erteilung einer korrekten Abrechnung verpflichtet, und es könne nicht hingenommen werden, dass eine Vertragspartei aus der Verletzung eigener Vertragspflichten Vorteile ziehe. Dem Vermieter dürfe deshalb nicht die Möglichkeit eröffnet werden, aufgrund einer fehlerhaften

Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu erheben, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden. Auch nach dieser für Mieter erfreulichen Entscheidung bleibt es aber dabei, dass die Vorauszahlungsbeträge Teil der Miete sind im Sinne von § 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB.

Bleibt der Mieter die Zahlung der – korrekt festgelegten – Vorauszahlungsbeträge schuldig, kann das die fristlose oder auch die fristgemäße Kündigung nach sich ziehen, wenn der Mietrückstand zwei Monatsmieten ausmacht (§ 543 Absatz 2 Nummer 3 b BGB).

Schönheitsreparaturen

Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung

des § 548 Absatz 2 BGB (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866).

BGH vom 20.6.2012 – VIII ZR 12/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mietvertrag enthielt eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel. Der ehemalige Mieter verlangte 32 Monate nach Ende des Mietverhältnisses von der Vermieterin Rückzahlung eines Betrages, den er für die Abgeltung von Schönheitsreparaturen bei Mietvertragsende gezahlt hatte. Zu spät, entschied der Bundesgerichtshof. Die dreijährige Regelverjährungsfrist komme hier nicht zur Anwendung, sondern werde von der mietrechtlichen Spezialvorschrift des § 548 BGB verdrängt. Damit unterliegen auch Rückzahlungsansprüche des Mieters wegen irrtümlicherweise auf unwirksame Abgeltungsklauseln geleisteter Zahlungen der kurzen – sechsmonatigen – Verjährungsfrist nach § 548 Absatz 2 BGB.

Instanzen-Rechtsprechung

Schönheitsreparaturen

Eine Quoten- beziehungsweise Abgeltungsklausel für am Vertragsende noch nicht fällige Schönheitsreparaturen ist unwirksam, wenn sie die Ermittlung des Abgeltungsbetrags aufgrund eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlags vorsieht (entgegen BGH vom 6.7.1988 – ARZ 1/88 –, WuM 88, 294).

LG Berlin vom 17.7.2012 – 65 S 66/12 –, mitgeteilt von RA Jörg Grützmacher

➔ Langfassung im Internet

Sind die üblichen Fristen für Schönheitsreparaturen von 3, 5 und 7 Jahren noch nicht abgelaufen, muss der Mieter beim Auszug in der Regel nicht renovieren. Viele Mietverträge enthalten aber eine Quoten- oder Abgeltungsklausel. Diese Klausel verpflichtet den Mieter, einen festgelegten Anteil auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags zu zahlen. Das Landgericht hat die Quotenklausel im vorliegenden Fall jedoch für unwirksam gehalten, weil sie die Ermittlung des Abgeltungsbetrags aufgrund eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlags vorsieht. Das Landgericht stellt sich damit ausdrücklich gegen eine alte Entscheidung des

BGH aus dem Jahre 1988, in der eine solche Klausel noch für wirksam erachtet wurde.

Im Lichte der Fortentwicklung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen und des in § 307 Absatz 1 Satz 2 BGB inzwischen normierten Transparenzgebotes könne dieser Ansicht des BGH nämlich nicht mehr gefolgt werden. Die eindeutig statuierte Pflicht, eine Quote anhand des Kostenvoranschlags eines Malerfachbetriebs zu entrichten, lasse es schon für fraglich erscheinen, ob auch für den verständigen Mieter erkennbar werde, dass es sich nur um eine unverbindliche Berechnungsgrundlage handele. Es komme hinzu, dass die Klausel die Auswahl des Fachbetriebs ausschließlich dem Vermieter vorbehalte. Der Mieter müsse dies jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung dahin verstehen, dass von ihm eingeholte Alternativangebote damit von vornherein unbeachtlich seien. Zumindest die Kumulation dieser Gesichtspunkte lasse die Klausel als unangemessen im Sinne des § 307 BGB erscheinen und folglich unwirksam sein.

Das Landgericht hat die Revision zugelassen, weil hier die Rechtsfrage der Wirksamkeit der Klausel abweichend von der Entscheidung des BGH aus dem Jahr 1988 beurteilt

wird und sowohl die Fortbildung des Rechts als auch die Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung es gebieten, dem BGH erneut die Möglichkeit einzuräumen, sich mit diesem Aspekt auseinanderzusetzen.

Modernisierung

Der Einbau einer hinsichtlich des Brand- und des Einbruchschutzes erheblich höherwertigen Wohnungseingangstür stellt dann keine nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung dar, wenn die lichte Höhe der Tür lediglich 184,5 Zentimeter beträgt.

AG Köpenick vom 11.5.2012 – 7 C 414/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter machte eine Mieterhöhung wegen Modernisierung der Wohnungseingangstür nach §§ 559 ff. BGB geltend. Der Mieter verweigerte die Zahlung, weil die brand- und einbruchshemmende Tür nur eine lichte Höhe von 184,5 Zentimeter aufwies. Das Amtsgericht gab dem Mieter recht.

Der Einbau einer hinsichtlich des Brand- und des Einbruchsschutzes erheblich höherwertigeren Wohnungseingangstür stelle zwar eine nachhaltige Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung dar. Dies sei

jedoch dann anders, wenn der Einbau Nachteile mit sich bringe, die die Gebrauchswerterhöhung nicht unerheblich einschränkten. So sei es aber vorliegend: Die DIN 18100 bezeichne als Baurichtmaße für die Wandöffnungen mindestens 2,00 Meter, für das Türblatt sehe die DIN 18101 eine Höhe von nicht weniger als 197,2 Zentimeter vor. Wenn durch den Einbau der neuen Tür die lichte Höhe auf 184,5 Zentimeter beschränkt werde, indiziere das eine nicht unerhebliche Einschränkung des Gebrauchswerts, zumal unter Berücksichtigung aller Altersgruppen die Durchschnittsgröße eines Mannes in Deutschland etwa 178 Zentimeter betrage. Unter Berücksichtigung des Schuhwerks und des zur Herstellung eines angemessenen Sicherheitsgefühls notwendigen Abstandes zur oberen Kante der Türzarge könne eine durchschnittlich große männliche Person die Wohnungseingangstür nicht aufrecht passieren. Dieser Umstand schränke die Wertverbesserung durch den Sicherheitsgewinn für den gesamten Alltagsgebrauch ein.

Heizkostenabrechnung

Eine Heizkostenabrechnung ist insoweit formell unwirksam, wenn in ihr die Zählerstände „alt“ und „neu“ für Warmwasser sowie bezüglich der Heizkosten die abgelesenen Einzelwerte der in der Wohnung befindlichen Heizkörper nicht angegeben werden.

AG Lichtenberg vom 24.5.2011 – 112 C 243/10 –, mitgeteilt von RAin Marion Vorpahl

➔ Langfassung im Internet

Eine rechnerische Überprüfung der Verbrauchseinheiten anhand der Betriebskostenabrechnung ist den Mietern wegen des Fehlens der im Leitsatz bezeichneten Angaben nicht möglich. Der Vermieter kann hiergegen auch nicht etwa einwenden, dass die Zählerstände den Mietern bekannt waren, weil diese das Ableseprotokoll unterzeichnet haben. Denn der Mieter muss durch die Betriebskostenabrechnung in die Lage

versetzt werden, die Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen zu können, so dass die Einsichtnahme in Belege nur noch der Kontrolle dient. Vorliegend war aber nur anhand der Belege beziehungsweise des Ableseprotokolls ersichtlich, ob der Wasserverbrauch beziehungsweise die Heizungszählerstände in der Betriebskostenabrechnung korrekt berechnet worden sind.

Mietergarten

Der Vermieter ist verpflichtet, Vorsorge dafür zu treffen, dass Wildschweine nicht mehr – wie bisher regelmäßig – den Mietergarten betreten können. Dies ist nur durch Errichtung eines stabilen Zaunes möglich. Ein Maschendrahtzaun ist hingegen ungeeignet, Wildschweine fernzuhalten.

AG Köpenick vom 4.7.2012 – 15 C 25/12 –, mitgeteilt von RA Matthias Tüxen

Videoüberwachungsanlage

Der Mieter kann dem Vermieter mittels einstweiliger Verfügung untersagen, das Haus mittels einer Videoanlage überwachen zu lassen.

AG Schöneberg vom 8.6.2012 – 19 C 166/12 –, mitgeteilt von RA Hans-Christoph Friedmann

Die Installation einer Kamera, mit der eine gezielte Überwachung des Eingangsbereichs möglich ist, stellt – wie das Amtsgericht zutreffend feststellt – einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht eines Mieters dar. Die Voraussetzungen für eine einstweilige Verfügung nach §§ 935 ff. ZPO lägen vor. Eine Videoüberwachungsanlage bedürfe der Zustimmung sämtlicher Mieter. Unstreitig liege die Zustimmung der Mieterin nicht vor. Ihr stehe ein entsprechender Unterlassungsanspruch gemäß der §§ 823, 1004 BGB zu, da die Anlage einen Eingriff in ihr Persönlichkeitsrecht darstelle. Hierbei könne dahin gestellt bleiben, ob die Kameras bereits im Betrieb seien. Nach dem Vortrag des Vermieters

plane er jedenfalls die Inbetriebnahme der Kameras. Bereits eine Attrappe einer Videoüberwachungskamera im Hauseingangsbereich würde einen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der Mieterin darstellen. Dadurch, dass Kameras vorhanden seien, entstünde ein „Überwachungsdruck“ und zwar unabhängig davon, ob eine Bildaufzeichnung im Einzelfall tatsächlich erfolge. Durch die Kameras könne sich der Mieter in seinem privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht umfasse auch die Freiheit vor ungewünschter Kontrolle oder Überwachung durch Dritte. Der Mieter eines Mietshauses habe einen Anspruch darauf, dass der Vermieter nicht jederzeit feststellen könne, wann er das Haus betritt und verlässt und welchen Besuch der Mieter gegebenenfalls empfängt und wie lange der Besucher sich in dem Haus aufhält. Für die Mieterin sei nicht überprüfbar, ob, wie der Vermieter vorträgt, eine Aufzeichnung lediglich ereignisgesteuert erfolgen solle.

Der Vermieter könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass andere Mieter des Objekts ein besonderes Sicherheitsbedürfnis hätten. Die Mieterin sei bereits seit 1981 Mieterin im streitgegenständlichen Haus. Sofern der Vermieter Mietverträge mit gefährdeten Personen geschlossen haben sollte, so hätten diese anderen Mieter gegebenenfalls vor Abschluss des Mietvertrages darauf hingewiesen werden müssen, dass möglicherweise deren Sicherheitsverlangen nicht nachgekommen werden könne, weil nicht sämtliche Mieter des Mietshauses bereits eine Zustimmung zu den Kameras in den Eingangsbereichen erteilt haben.

Berliner Mietspiegel

Eine sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandsfläche im Sinne des Berliner Mietspiegels 2011 setzt voraus, dass der Blick nicht ohne Weiteres auf die aufgestellten Müllcontainer fällt.

AG Lichtenberg vom 19.7.2012 – 16 C 13/12 –, mitgeteilt von RA Bernd Schütze

Im entschiedenen Fall hatte jeder, der den Hof aus dem von den Mietern genutzten Aufgang betritt, über den schräg auf die Müllstandsfläche zu führenden gepflasterten Weg und durch die wegbreite Öffnung der Umbauung der Müllstandsfläche einen ungehinderten Blick auf die Müllcontainer. Die Mieter hatten zudem auch von ihrer gemieteten Terrasse auf dem Hof denselben Blick auf die Mülltonnen.

Betriebskostenabrechnung

Nach Wortlaut und Sinn und Zweck der Vorschriften der Betriebskostenverordnung sind Baumfällkosten nicht auf die Mieter umlegbar.

AG Potsdam vom 27.12.2011

– 23 C 349/11 –

➔ Langfassung im Internet

Das Amtsgericht hält Baumfällkosten regelmäßig nicht für umlegbar. Das Fällen von Bäumen führe in durchschnittlichen Gärten nicht zu „laufend entstehenden“ Kosten im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 1 BetrKVO. Das Merkmal der „laufenden Entstehung“ setze zwar nicht voraus, dass die Kosten jährlich entstünden. Es genüge auch ein mehrjähriger Turmus. Erforderlich sei jedoch, dass sie relativ regelmäßig anfallen. Das sei bei Baumfällkosten nicht der Fall. Denn Bäume würden häufig mehrere Jahrzehnte alt. Dass sie gefällt würden, sei eine außergewöhnliche Maßnahme, die sich nicht in den Rahmen üblicher Gartenpflegearbeiten füge.

Das Merkmal der „laufenden Entstehung“ stelle zudem sicher, dass nur solche Kosten auf die Mieter umgelegt würden, die für sie überschaubar und erwartbar seien. Die Vorschrift diene dem Mieterschutz und verhindere, dass Mieter „zufällig“ mit außerordentlich hohen Kosten belastet würden, die ihnen im Lauf ihrer möglicherweise nur kurzen Mietzeit nicht zugute kämen.

§ 2 Nummer 10 der BetrKV führe zu keinem anderen Ergebnis. Nach dieser Vorschrift könnten entgegen § 1 Absatz 2 Nummer 2 BetrKV ausnahmsweise auch regelmäßig anfal-

lende Instandsetzungsmaßnahmen umlegbare Betriebskosten darstellen. Wegen ihres Ausnahmecharakters sei sie aber jedenfalls eng auszulegen. Das bloße Fällen von Bäumen werde nicht vom Tatbestandsmerkmal „Erneuerung von Gehölzen“ erfasst. Selbst wenn Bäume trotz ihrer Größe unter den Begriff des „Gehölzes“ fallen sollten, fehle es jedenfalls an der „Erneuerung“. Dieses Tatbestandsmerkmal stelle klar, dass nur solche Kosten auf die Mieter umlegbar sein sollen, die dem Erhalt der bestehenden oder der Wiederherstellung der vorherigen Bepflanzung dienten. Es setze also voraus, dass auch nach Ende der Gartenarbeiten entsprechendes Gehölz vorhanden sei. Das ersatzlose Fällen von Bäumen, aus welchen Gründen es auch geschehen war, stelle dagegen eine Umgestaltung des Gartens und damit eine Maßnahme dar, die § 2 Nummer 10 der BetrKV nicht mehr erfasse.

Inkassobüro

Einem gewerblichen Großvermieter steht kein Anspruch aus § 280 Absatz 1 und 2, § 286 Absatz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB auf Erstattung von Inkassokosten, sei es als Inkassogebühr, Mahngebühr oder Auslagenpauschale, zu.

AG Dortmund vom 8.8.2012

– 425 C 6285/12 –, mitgeteilt von RiAG Dr. Ulf Börstinghaus

➔ Langfassung im Internet

Mieter und Vermieter stritten über die Nachzahlungsforderung aus einer Heizkostenabrechnung in Höhe von 175,70 Euro. Der Vermieter, eine große Wohnungsbaugesellschaft, die weit über 150 000 Wohnungen vermietet, allein circa 17 000 Wohnungen in Dortmund, versuchte zweimal diesen Betrag vom Konto des Mieters einzuziehen. Dies misslang, weil der Mieter der Einziehung jedes Mal widersprochen hatte. Daraufhin beauftragte der Vermieter die D.-W.-Inkasso mit der Einziehung der Forderung. Dabei handelt es sich um ein kurz zuvor gegründetes Tochter-Unternehmen des Vermieters. Dieses berechnete dem Ver-

mieter hierfür eine Inkassogebühr über 37,50 Euro und eine Auslagenpauschale in Höhe von 7,50 Euro. Nachdem der Mieter schließlich den Nachzahlungsbetrag in Höhe von 175,70 Euro beglichen hatte, begehrte der Vermieter noch die Erstattung der Inkassogebühr und der Auslagenpauschale vom Mieter. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters insoweit ab.

Das Gericht verkenne nicht, dass grundsätzlich der Vermieter berechtigt sei, ein Inkassoinstitut einzuschalten und die entstandenen Gebühren geltend zu machen. Das bedeute aber, dass eine Einzelfallprüfung stattzufinden habe, bei der es um die Notwendigkeit der Einschaltung gehe und um die Frage, ob ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht vorliege. So sei es hier. Der BGH habe bereits in zwei Verfahren entschieden (VIII ZR 271/09; VIII ZR 277/11), dass der Geschädigte nur solche Aufwendungen ersetzt verlangen könne, die zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. Dies sei aber hier nicht der Fall. Wie es bei der Kündigung bei einfacher Sach- und Rechtslage nicht der Einschaltung eines Anwalts bedürfe, bedürfe es für Mahnungen im konkreten Fall nicht der Einschaltung eines Inkassoinstituts. Bei einem gewerblichen Großvermieter bedürfe es keiner Zwischenschaltung eines Inkassoinstituts, sei es auch nur als „Regiebetrieb“, da die Mahnungen und Folgeschreiben ohne Weiteres durch das kaufmännische Personal eines gewerblichen Großvermieters gefertigt werden könnten.

Der Vermieterin gehe es vor allem darum, Kosten auszulagern und erstattungsfähige Ansprüche zu konstruieren. Das bisherige Mahnwesen gehörte zu den im Mietrecht nicht umlagefähigen Verwaltungskosten. Erst die Bemühungen, Kosten zu reduzieren und Einnahmen zu produzieren, hätten zu der jetzt gewählten Konstruktion geführt. Es fehle deshalb zum einen das Merkmal der Notwendigkeit dieser Kosten, zum anderen liege auch ein Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht vor.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 📍 Südsterne
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgeeignet
📍 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
📍 Frankfurter Allee
Keine Beratung am 22.10.2012

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen 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, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 226 260, Fax: 226 26-161,
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-19 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 ☎ 226 260

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,
Tram M5, Werneuchener Straße

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr
sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 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 Geschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar:
www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Wohnungsverlust**

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: ☎ 226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der BMV seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Außerdem steht den Mitgliedern das Angebot der kooperativen Verhandlung zur Verfügung. Diese eignet sich bei Konflikten mit dem Vermieter, wenn dieser zum Beispiel bei Wohnungsmängeln untätig bleibt und nicht reagiert. Das Verfahren findet mit dem Vermieter telefonisch oder im direkten Gespräch statt. Beide Verfahren werden von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern oder zwischen Vermieter und Mieter zu verhindern. Die Angebote sind für Mitglieder des BMV kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 44023862. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Unsere Mediatoren rufen zurück.

NEU! Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltréff 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,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics – Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

☎ 90 139 - 47 77

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

☎ 902 29 - 32 01 / 2

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

www.internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee,

Jessnerstraße 4 und über die

Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lilo Bertermann, Karin Korte,

Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag (Bezirksleitung)

■ Moabiter Mietertreff am Dienstag,

9. Oktober 2012 um 18.30 Uhr im Rathaus

Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner

Saal im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff (in Zusammen-

arbeit mit der Stadtteilvertretung Müller-

straße) am Dienstag, 23. Oktober 2012

um 18.30 Uhr im Laden der Stadtteil-

vertretung Müllerstraße, Triftstraße 2,

U-Bhf. Leopoldplatz

■ Treffen der Aktivengruppe jeden

4. Do im Monat um 18 Uhr in der Se-

niorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat

um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Nächstes Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch am

11. Oktober 2012 (Do) um 19.30 Uhr

im Beratungszentrum Köpenick,

Bahnhofstraße 5 (Köpenick)

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Urania

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

Oktober 2012

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 1.10.

17.30 Prof. Dr. Walter Birchmeier: Die Biologie von Krebserkrankungen*

19.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Existenzialismus – Eine neue Philosophie der Hoffnung*

Dienstag, 2.10.

19.30 Prof. Dr. Rupert Sheldrake: The Science Delusion – Der Wissenschaftswahn*

Donnerstag, 4.10.

19.30 Heinz Buschkowsky: Neukölln ist überall*

19.30 Dr. Stefan Klein: Die Glücksformel erweitert*

Freitag, 5.10.

20.00 Bernhard Wolff: Achtung Einfall*

Montag, 8.10.

17.30 Kraft-Eike Wrede, M.A.: Professionelles Sprechtraining*

19.30 Dr. Jennifer von Schwerin: 3D-Tempel – Maya-Archäologie*

Mittwoch, 10.10.

15.30 Prof. Dr. med. Ingo Fietze: Ursachen und Behandlung von Schlafstörungen*

19.30 Prof. Dr. Holger Rogall: Nachhaltige Ökonomie – was heißt das eigentlich?*

Sonntag, 14.10.

10.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Ich-Analyse und Massenpsychologie – Sigmund Freud

Montag, 15.10.

17.30 Dr. Volker Tschuschke: Psyche und Krebs*

19.30 Prof. Dr. Harald Welzer: Gegenentwürfe zur Leitkultur des Wachstums*

Dienstag, 16.10.

15.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Neue Techniken in der Neurowissenschaften*

19.00 „Stadt im Gespräch“: Denkmalpflege – Lust oder Last der Stadtentwicklung?

Mittwoch, 17.10.

17.30 Christian Simon: 775 Jahre Berlin – Streifzüge durch die Baugeschichte**

19.30 Prof. Dr. med. Wolf-Dieter Ludwig: Was wissen wir von neuen Arzneimitteln zum Zeitpunkt ihrer Zulassung?*

20.00 Filmpremiere/Diskussion: Papst Benedikt XVI. zu Besuch in Berlin (2012)

Freitag, 19.10.

19.30 Patrick Gensing: Terror von rechts – Die Nazi-Morde und das Versagen der Politik*

20.00 Comedy: Jörg Knör – Alles nur Show

Samstag, 20.10.

12.00-16.00 Informationstag des Berliner Mietervereins

13.00- Workshop mit Christian Thiel: Vom Fröscheküssen –

19.00 Wie man den Partner fürs Leben findet

Montag, 22.10.

17.30 Prof. Dr. H. Meller: Tatort Eulau – Ein 4500 Jahre altes Verbrechen wird aufgeklärt*

19.30 Berit Brockhausen: Hoheitsgebiete – Revierkämpfe in der Liebe*

Dienstag, 23.10.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Michelangelo – Bildhauer, Maler, Architekt**

19.30 Dr. Julia Boike: Klimawandel in der Arktis**

Mittwoch, 24.10.

15.00 Tag der Männergesundheit

19.30 Prof. Dr. Jutta Allmendinger: Schulaufgaben – Wie wir das Bildungssystem verändern müssen, um unseren Kindern gerecht zu werden*

Donnerstag, 25.10.

19.30 Prof. Dr. Dietrich Böhler, Bernadette Herrmann: In der Gefahrenzivilisation – Verantwortung neu denken*

Freitag, 26.10.

18.00 Gert Scobel: Die Erfahrung des Denkens – Warum wir philosophieren müssen*

19.30 Dr. Kerstin Decker: Nietzsche und Wagner – Zwei Genies und eine Hassliebe*

Montag 29.10.

15.30 Dr. Steven Cave, Moderation Dr. Ingolf Ebel: Unsterblichkeit in den Religionen*

17.30 Dr. med. Britta Konrad: Behandlungsfehler – Ein Plädoyer für selbstbewusste Patienten und eine menschliche Medizin*

Dienstag 30.10.

17.30 Podiumsdiskussion: Chronischer Schmerz und die Wechselwirkungen zwischen Körper und Seele

17.30 Kristin Hellberg: Brennpunkt Syrien – Einblick in ein verschlossenes Land*

19.30 Prof. Dr. Petra Dobner: Neue Politik für eine ökologische Wende*

Mittwoch, 31.10.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Friedrich der Große und die Frauen*

17.30 Jean-Peer Krause und Ralf Stresemann: Tatort Berlin –

Ein Blick „hinter die Kulissen“ der Spurensicherer**

17.30 Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Als Astronom auf den Spuren der Inkas in Peru*

19.30 Expertengespräch, Moderation Harald Asel: Ist das UNESCO-Welterbe in Gefahr?

MARKTPLATZ

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin

...ideal bei Ihrer Umzug

www.lagerbox.com

LAGER sicher
BÖX sauber
trocken

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m³
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen



Lagerbox Berlin 1
Hansastraße 216
13051 Berlin
T: 030 / 981 961 60
berlin1@lagerbox.com

Lagerbox Berlin 2
Karl-Marx-Straße 92-98
12043 Berlin (ehemalig Hertie)
T: 030 / 577 093 511
berlin2@lagerbox.com

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



Vertrauensvolle Beratung
und Hilfe im Trauerfall
Auf Wunsch auch
Hausbesuch in allen Stadtteilen

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg



Tag und Nacht (030) 991 10 87



www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

Flurmöbel • Einbauschränke

Türen • Rahmen • Möbel

Renovierung • Modernisierung

Neubau (300m² Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin

Tel./Fax: 55 25 55 25

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug

von Stil bis modern, großes Stoff- und

Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.

Kostenloser Kundenbesuch

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

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>

* = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2012 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €

Samstag, 20. Oktober 2012

**12.00 – 16.00 Uhr, Kleistsaal,
An der Urania 17,
10787 Berlin-Schöneberg,
Fahrverbindungen:
U-Bhf. Wittenbergplatz,
U-Bhf. Nollendorfplatz,
Bus: M19, M29, M46, 187, 343**

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



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

Urania

11. Berliner Mieterschlag des Berliner Mietervereins

Die energetische Modernisierung

– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –

Die Vorträge

Experten für Mietrecht, Gebäudetechnik
und Wohnungspolitik referieren:

**12.00 Uhr „Muss energetische Gebäude-
sanierung sein?“**

Referent: Reiner Wild, Berliner Mieterverein

**13.15 Uhr „Mietrechtliche Aspekte der
energetischen Gebäudemodernisierung“**

Referent: Frank Maciejewski, Berliner Mieterverein

**14.30 Uhr „Was bewirkt die energetische
Gebäudesanierung für das Wohnen“**

Referent: Hugo Starken, KEBAB gGmbH
(Kombinierte Energiespar- und
Beschäftigungsprojekte aus Berlin)

15:15 Uhr „Der energiebewusste Mieter“

Referent: Ingo Neumann, Energieberater
Berliner Mieterverein

Die Probleme und ihre Lösung

Die Bundesregierung verfolgt ambitionierte Klimaschutzziele, die Energiewende ist in aller Munde. Sanierungsfahrplan und Energiekonzepte sollen den CO₂-Ausstoß im Gebäudebereich verringern, aber was folgt daraus für das Wohnen zur Miete? Fördermittel für Gebäudesanierungen tröpfeln gießkannenmäßig über das Land, doch zu einer höheren Akzeptanz der Mieter für die energetische Gebäudesanierung führt dies nicht. Denn oft sehen sich Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen mit hohen Mietsteigerungen konfrontiert, die nicht durch Heizkostensenkungen ausgeglichen werden. Wie sinnvoll ist energetische Gebäudesanierung? Welche Möglichkeiten bietet energetische Gebäudesanierung für den Wohnkomfort und wie können Mieter ihre Rechte wahren und vielleicht selbst einen Teil dazu beitragen? Die Veranstaltung soll den Interessierten eine kritische Auseinandersetzung unter Berücksichtigung der mieterrechtlichen Aspekte bieten.

Der Eintritt ist für Mitglieder frei.

Bitte den Einzahlungsbeleg für die letzte Beitragszahlung beziehungsweise das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber mitbringen.

Bonus für Beitritte auf dem 11. Mieterschlag: keine Aufnahmegebühr