



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

Oktober
10/2015

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

BRÄNDE

vermeiden –
und im Ernstfall
richtig reagieren

MIETENVOLKS- BEGEHREN

Der Kompromiss
wird Gesetz

FLÜCHTLINGE

Private Hilfe
gefragt

KLIMAANPASSUNG IN DER STADT

Wappnen für
die große Hitze



Was ist draußen?

Kunst im Untergrund, U5 Hönow-Tierpark, 2015
Was ist draußen? behandelt Fragen zu sozialer Stadtentwicklung entlang der Linie U5. Die **station urbaner kulturen** beim U-Bhf. Kaulsdorf-Nord ist Adresse, Treffpunkt und Produktionsort.
 Programm unter: www.kunst-im-untergrund.de

station **be** Berlin BVG **ngbk**

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
 AUSSERGEWÖHNLICHES
 BEWEGEN.**

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

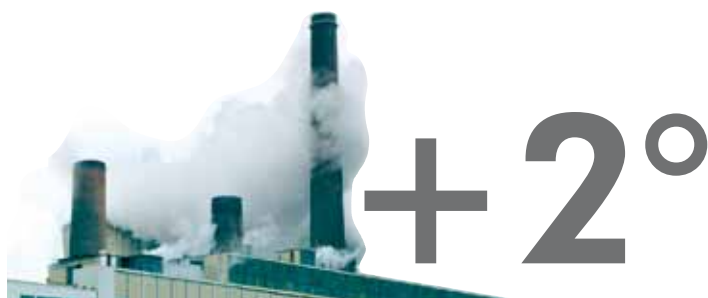
AMNESTY.DE



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>



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
 Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
 unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Deutsche Annington wird Vonovia:	
Alter Wein in neuen Schläuchen	6
Ausstellungstipp: Das Märkische Viertel der 70er	6
Infrastrukturkonzept für Marzahn-Hellersdorf:	
Zukunftsbedarf ermittelt	7
Senatsflüchtlingskonzept: Unterbringen hat Priorität	7
6. Berliner Sozialgipfel: Schulterschluss der Akteure	8
Wilhelmstraße 56-59: Viel Geld im unguten Spiel	8
Kraft-Wärme-Kopplung:	
Immer mehr hausgemachter Strom	9
Wohnungsvermittlungsportale:	
Wunschmieter trifft Wunschvermieter?	9
Bundesprogramm für Kleinstwohnungen:	
Small is beautiful?	10
Gasnetz-Vergabe: Alles wieder offen	10
WBM-Neubaupläne: Hier Quadrate, dort Quadrate	11
Buchtipps: Geschichten contra Klischees	11
Mietrechtstipp:	
Schlüsselerückgabe: Ein einfacher Nachweis	11
Grundstücksmarktbericht:	
Umwandlung dünnt den Mietwohnungsmarkt aus	12
Buchtipps: Wo der beste Windbeutel	
Ost-Berlins gebacken wurde	12
„Essbare Städte“: Birnen vorm Balkon	13
Hansa-Ufer 5: Der Aufstand der Rentner geht weiter	13

TITEL

Brände vermeiden	
und im Ernstfall richtig reagieren	14

HINTERGRUND

Mietenvolksbegehren: Der Kompromiss wird Gesetz	19
Flüchtlinge: Private Hilfe gefragt	20
Klimaanpassung in der Stadt: Wappnen für die große Hitze	22
Wiesenburg: Seiner Zeit voraus	24
Nachsendeauftrag: So kommt die Post an den richtigen Ort	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Man kann einiges tun, damit **Brände** erst gar nicht entstehen. **14**
Tritt der Ernstfall aber ein, ist es gut, wenn man weiß, wie man sich zu verhalten hat.

Das Obdachlosenhaus „Wiesenburg“ entstand durch privates soziales Engagement. Es war **Seiner Zeit voraus**



24



Wer umzieht oder längere Zeit abwesend ist, sollte einen **Nachsendeauftrag für Postsendungen** einrichten. **26**

Wie es geht auf Seite **26**

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

Betr.: MieterMagazin 7+8/2015, Seite 21, Katharina Buri: „Ferienvorbereitung – So geht es sicher in den Urlaub“

Auch das Auto im Blick behalten

Aus eigener leidvoller Erfahrung weiß ich nun, dass zu den Urlaubsvorbereitungen von Fahrzeughaltern, die ihr Auto zu Hause lassen, auch gehören sollte, eine Vertrauensperson darum zu bitten, ein Auge auf das Fahrzeug zu haben. Richtet das Ordnungsamt nämlich kurzfristig ein Park- oder Halteverbot, zum Beispiel wegen Baumarbeiten, dort ein, wo das Fahrzeug auf der Straße abgestellt wurde, wird auch dann ein Bußgeld fürs Falschparken samt Abschleppkosten fällig, wenn die Park- oder Halteverbotsscheine erst nach Abreise in den Urlaub aufgestellt wurden und das Auto vorher ordnungsgemäß abgestellt war. Der Fahrzeughalter ist nach Auskunft des Ordnungsamtes verpflichtet, alle 72 Stunden zu prüfen beziehungsweise prüfen zu lassen, ob eventuell Schilder aufgestellt wurden und ein Umparken nötig ist.

T. Hahn per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Berliner Feuerwehr · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Feuerwehr, Essbare Stadt Minden, Julia Gandras, Gasag Berlin, Gesobau, Sebastian Haase, Wolfgang Kumm, Landesarchiv Berlin, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Britta Pedersen/dpa, Nils Richter, Schanz, unileon.es, Roland Weihrauch, Paul Zinken/dpa · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg · Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

14. Mieterratschlag des Mietervereins

Thema: Die Mieterhöhung

Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt in Zusammenarbeit mit der Urania

Samstag, 7. November 2015 von 12 bis 16 Uhr,
Urania, Kleistsaal,
An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg
☐ Wittenbergplatz, ☐ Nollendorfplatz
Bus M 19, M 29, M 46, 187, 343

Die Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins lädt ein:

Bezahlbare Mieten und lebenssicherndes Einkommen für jeden Bürger, aber wie?

Als Gast diskutiert mit: Frau Dr. Gesine Löttsch, Mitglied des Deutschen Bundestags, Fraktion Die Linke

Donnerstag, 22. Oktober 2015, 18 Uhr,
Seniorenfreizeitstätte Torstr. 203/205, 10119 Berlin

Aufruf zur Teilnahme an der Großdemonstration

Deutscher Mieterbund gegen TTIP und CETA

Für einen gerechten Welthandel

Samstag, 10. Oktober 2015, 12 Uhr
Berlin – Hauptbahnhof

Mehr Informationen unter www.mieterbund.de

Veranstaltungen

Betr.: MieterMagazin 7+8/2015, Seite 6, Rosemarie Mieder: „Studie der TAG/TU Darmstadt – Viel Sparpotenzial in den Nebenkosten“

Heizen bei 38 Grad Außentemperatur

Zuviel Nebenkosten und der Vermieter unternimmt nichts dagegen – diese Feststellung möchte ich unterstreichen. Trotz langjährigem Schriftverkehr seit 2006 und vielen Rücksprachen wird von der WBG Marzahn als kommunalem Unternehmen die Heizung im Sommer gegenüber früher nicht mehr abgestellt.

So zum Beispiel auch in diesen Tagen bei 38 °C Außentemperaturen und 28 °C in der Wohnung wird bei einer Frühtemperatur unter 16 °C geheizt. Die Mieter müssen die hohen Kosten trotz abgestellter Heizkörper über den Flächenanteil finanzieren und die auch durch die heißen Rohrleitungen überhitzten Wohnungen ertragen. Es wird höchste Zeit,

dass die Erkenntnisse der Studie umgesetzt werden.

S. Pohlink per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2015, Seite 26, Rosemarie Mieder: „Rauchen – Dicke Luft unter Nachbarn“

Autofahrer tabu?

Nun wird verstärkt zur Jagd auf Balkonraucher geblasen. Auffällig ist bei solchen Themen immer, dass eine bestimmte Gruppe hierzulande unantastbar ist: die Autofahrer. Sie dürfen uns rund um die Uhr ihre giftigen Abgase in die Fenster blasen, unsere Balkons Tag und Nacht durch ihren Lärm unbenutzbar machen, fast den ganzen Stadtraum für sich beanspruchen und das Leben von Kindern gefährden, die einfach ganz normal aus dem Haus rennen wollen. Diese ständige Zumutung scheint ein absolutes Tabu zu sein.

K. Büchner per E-Mail

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch.

Mehr zu diesem Service auf Seite 32.

Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

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

In diesen und anderen Beratungszentren des Berliner Mietervereins ist samstags auch eine Beratung nach Terminvereinbarung möglich. Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins: Servicetelefon ☎ 030-226 260

Neues Beratungsangebot in Reinickendorf

Seit September bieten wir unseren Mitgliedern eine Beratung in Wittenau an: Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, Ecke Roedernallee, nahe U-Bhf. Alt-Wittenau (250 m Fußweg) und S-Bhf. Wittenau (400 m Fußweg)
Beratungszeit: mittwochs von 17 bis 19 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 19. Oktober und Montag, 16. November 2015.

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

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

Einladung

Aktionstag „Berlin spart Energie“

Samstag, den 10. Oktober 2015, 10 bis 14 Uhr

Hohe Heizkosten und großer Energieverbrauch – Der Mieterverein gibt Tipps

Berlin zeigt sich von seiner energieeffizienten Seite. Die Berliner ImpulsE veranstalten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Aktionswoche zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum Energiesparen im Haushalt. Zahlreiche nachahmenswerte Energiesparprojekte präsentieren sich der Öffentlichkeit.

Nähere Informationen: www.berlin-spart-energie.de.

Auch der Mieterverein beteiligt sich an dem Aktionstag:

1. Berliner Mieterverein,

Geschäftsstelle Spichernstraße 1, 10 bis 14 Uhr

Sie können von 10 bis 13 Uhr Ihre Heizkostenabrechnung bei Rechtsanwälten überprüfen oder einen Heizspiegelcheck durchführen lassen (bitte die letzten beiden Heizkostenabrechnungen mitbringen). Ein Energieberater gibt wertvolle Tipps rund um die Energieeinsparung im Haushalt. Abgerundet wird die Veranstaltung um 13 Uhr mit einer kleinen Gesprächsrunde „Ihre Fragen – unsere Antworten zur energetischen Gebäude-Sanierung“.

2. Berliner Mieterverein, Beratungszentrum Altstadt

Spandau, Mönchstraße 7, 11 bis 14 Uhr

Auch hier können Sie von 11 bis 13 Uhr Ihre Heizkostenabrechnung überprüfen oder einen Heizspiegelcheck durchführen lassen. Die Veranstaltung wird in Kooperation mit der KlimaWerkstatt Spandau angeboten.

Das vollständige Programm finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de.

Die Teilnahme an den Veranstaltungen ist kostenfrei. Wir freuen uns auf Sie!



Einsender dieses Fotos ist Jens Böhme.

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

DEUTSCHE ANNINGTON WIRD VONOVIA

Alter Wein in neuen Schläuchen



Foto: Roland Wehrauch

Neue Tapete für Deutschlands größten Vermieter

Die Deutsche Annington hat sich umbenannt in „Vonovia“. Was sich anhört wie eine Schönheitsreparatur, ist in Wirklichkeit eine Verkaufslackierung. Die Konzernstrategie bleibt die alte. Selbst ein Aktionärsvertreter mahnt die Unternehmensführung, Mieterinteressen nicht ganz aus den Augen zu verlieren.

Die Deutsche Annington, seit zwei Jahren an der Börse, schaffte vor Kurzem den Sprung in den Deutschen Aktienindex (DAX) – ist nunmehr also eines der 30 kapitalmarktschwächsten Aktienunternehmen der Republik. Mit der Aufnahme in den Leitindex hat sich der Wohnungsriese (350 000 Wohnungen, rund 1 Million Mieter) auch einen neuen Namen gegeben: Vonovia. Nach Ansicht der „Wirtschaftswache“ wird der Aufstieg in den Dax dem Unternehmen womöglich nicht nur Freude bereiten: Zwar sei dadurch ein stärkeres Engagement von institutionellen Anlegern garantiert, was dem Wert der Aktie nutzt. Wer sich aber verstärkt im Blickfeld des Geldmarktes bewegt, muss auch mit mehr kritischer Öffentlichkeit – und nervösen Anlegern – rechnen, wenn, wie bei Annington regelmäßig geschehen, negative Schlagzeilen über das Unternehmen die Runde machen.

Doch mit der Namensänderung, so Vorstandschef Rolf Buch, soll auch ein Wechsel in der Firmenstrategie sichtbar werden. Der Immobilienriese will weg vom Image der Heuschrecke, das sich die Annington im Laufe ihrer Firmengeschichte zugezogen hat: Um satte Renditen zu erwirtschaften, hatte man bei Verwaltung und Instandsetzung der Wohnungen gebremst, das Nachsehen hatten die Mieter. Und jetzt? Buch: „Wir müssen den Mieter als Kunden sehen. Er muss König werden.“

Doch davon ist man weit entfernt. So wurde zwar mittlerweile Geld in die stark angeschlagene Gebäudesubstanz des Unternehmens gesteckt, die Hälfte davon holten sich die Firmenbuchhalter bei den Bewohnern in Form von Modernisierungszuschlägen auf die Mieten aber wieder zurück. Auf der anderen Seite die altbekannte Expansionsstrategie: Nachdem sich die Annington Anfang des Jahres 2015 das Wohnungsunternehmen Gag-fah einverleibt hatte – was sie zum größten Vermieter Deutschlands machte – kündigte Unternehmenslenker Buch noch weitere Zukäufe an.

Auch beim Deutschen Mieterbund sieht man die zunehmende Konzentration kritisch. Der deutsche Mietertag installierte im Frühjahr eine Arbeitsgruppe, die die Aktivitäten der großen Immobilienunternehmen fortan unter die Lupe nimmt. Dass dies notwendig ist, offenbart auch eine Empfehlung an die Vonovia von einer Seite, von der man es eher nicht erwartet hätte. Der Hauptgeschäftsführer der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz, Marc Tüngler, mahnte an, mit Mieterinteressen nicht allzu sorglos umzugehen: Verkaufen Kommunen künftig wieder Wohnungsbestände an private Investoren, würden sie – aus Erfahrung klug – darauf achten, wem sie ihre Mieter überlassen.

Udo Hildenstab

AUSSTELLUNGSTIPP

Das Märkische Viertel der 70er

Die Filmemacherin Helga Reidemeister porträtiert seit den 1970er Jahren die Bewohner des Märkischen Viertels. Von 1968 bis 1973 arbeitete sie als Sozialarbeiterin im Kiez, bevor sie ein Studium an der Deutschen Film- und Fernsehakademie begann und mit „Der gekaufte Traum“ eine Dokumentation über das Leben der Familie Bruder im Märkischen Viertel drehte. Für den Film verwendete sie unter anderem Super-8-Aufnahmen der Familie. Im Mittelpunkt des Films „Von wegen Schicksal“ stand dann 1979 der Alltag der Frauen im Märkischen Viertel. In der Ausstellung „Helga Reidemeister und das Märkische Viertel. Frühe Filme und Fotografien 1966-1979“ wird Alltagsgeschichte lebendig. Die bisher weitgehend unbekannten Fotos der Filmemacherin werden erstmalig gezeigt – ergänzt durch Filmporträts unter dem Motto „Menschen im Viertel“. Sie entstanden im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau, die mit der „Viertel Box“ als Veranstalter verantwortlich zeichnet. Weiter gibt es Diskussionsabende, eine Präsentation der Ergebnisse des Workshops „Stadt Platz erforschen“ und einen geführten Stadtspaziergang.

rb



Foto: Gesobau

Viertel Box, Wilhelmsruher Damm (gegenüber dem Märkischen Zentrum), 13439 Berlin;
Öffnungszeiten:
bis 18. Oktober 2015,
Donnerstag bis Dienstag,
13 bis 18 Uhr;
Weitere Informationen:
www.mein-maerkisches-viertel.de

Zukunftsbedarf ermittelt

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf wächst schneller als bisher angenommen. Bis zum Jahr 2030 werden weitere rund 16 600 Menschen in den Bezirk ziehen und die Einwohnerzahl auf über 272 000 steigen lassen.

Vor vier Jahren plante der Bezirk noch 3600 neue Wohnungen, jetzt sollen es 8300 werden. Zugleich steigt der Bedarf an Kitas, Spielplätzen, Schulen, Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Als erster Berliner Bezirk hat Marzahn-Hellersdorf seine Zukunftsziele in einem Infrastrukturkonzept dokumentiert. Auf 120 Seiten wird beschrieben, in welchen Ortsteilen bis 2030 wie vie-

le Wohnungen, Kitas und so weiter entstehen können.

Das größte Potenzial für den Wohnungsbau haben die Ortsteile Kaulsdorf und Mahlsdorf, wo 3965 Wohnungen gebaut werden sollen. In Hellersdorf kommen 2004 Wohnungen hinzu, in Biesdorf 1422 – das Wohnungsunternehmen Stadt und Land baut hier 370 Wohnungen – und in Marzahn 915. „Platz ist vorhanden“, sagt Christian Gräff, Stadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung. Neue Wohnbauten sollen vor allem durch Verdichtung bestehender Wohngebiete entstehen. Weitere Flächen sichert der Bezirk mit Bebauungsplänen. Aber selbst wenn der Platz vorhanden ist: Die

Foto: Nils Richter



Modernes Seniorenhaus in der Tangermünder Straße: Marzahn-Hellersdorf rüstet sich für die Zukunft

Finanzierung der umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen – unter anderem fehlen neunzehn Kitas, sieben Grundschulen und drei Oberschulen – ist noch nicht gesichert. „Das Land Berlin muss für die erforderlichen Neubauten aufkommen“, fordert Christian Gräff.

Rainer Bratfisch

SENATSLÜCHTLINGKONZEPT

Unterbringen hat Priorität



Foto: Wolfgang Kumm

Berlins Regierender Michael Müller verspricht allen eine „menschenwürdige Unterkunft“

Der Berliner Senat hat ursprünglich für dieses Jahr mit 40 000 Flüchtlingen gerechnet – wie viele es bis zum Jahresende wirklich sein werden, weiß niemand. Ein vom Senat beschlossenes „Versorgungs- und Integrationskonzept für Asylbegehrende und Flüchtlinge“ definiert sieben Felder, in denen dringender Handlungsbedarf besteht.

Neben den Handlungsfeldern Gesundheit, Bildung und Jugend, Integration und Arbeit, Öffentlichkeits-

und Präventionsarbeit, Ausländerbehörde und Sport kommt dem Komplex Wohnen und Unterbringung der Flüchtlinge oberste Priorität zu, denn die derzeit in Berlin zur Verfügung stehenden 16 000 Betten reichen längst nicht mehr für die Eingetroffenen aus. „Für alle in Berlin aufgenommenen Asylbegehrenden und Flüchtlinge wird eine menschenwürdige Unterkunft bereitgestellt“, verspricht das Konzept vollmundig. Aber sind Massenunterkünfte in den Hangars des ehemaligen Flughafens Tempelhof tatsächlich menschenwürdig?

Für den Bau dringend benötigter zusätzlicher Unterkünfte sollen stärker als bisher geeignete landeseigene Immobilien und Grundstücke genutzt werden – vor allem auch, um bei der Auswahl der Betreiber unabhängig zu sein. Nach umfangreichen Umbaumaßnahmen sollen nach der Nutzung des ehemaligen Rathauses Wilmersdorf auf den Grundstücken Zum Heckeshorn 30/Am Großen Wannsee, Eschenallee/Akazienallee, Avenue Charles de Gaul-

le 15, Köpenicker Allee in Karlshorst und Kladower Damm 333 weitere Unterbringungsmöglichkeiten entstehen. Dazu kommen in den nächsten zwei Jahren 36 Gebäude in Modulbauweise mit 7200 Plätzen. Weiterhin soll die Vergabe von Bauleistungen für Flüchtlingsunterkünfte vereinfacht werden.

Flüchtlinge sollen laut Konzept bevorzugt in Wohnungen untergebracht werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt fordert die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf, verstärkt mit Asylsuchenden Mietverträge abzuschließen. Aber Zahlen, Termine und konkrete Maßnahmen fehlen im Konzept.

Die Unterbringung der Flüchtlinge ist auch ein Arbeitsschwerpunkt des neuen landesweiten Koordinierungstabes Flüchtlingsmanagement. Die Berliner Unterbringungsleitstelle (BUL) wurde reorganisiert und personell verstärkt und bildet jetzt ein eigenes Referat im Landesamt für Gesundheit und Soziales.

Rainer Bratfisch

■ Wie Sie bei der Unterbringung von Flüchtlingen helfen können: Seite 20/21 in dieser Ausgabe

6. BERLINER SOZIALGIPFEL

Schulterschluss der Akteure

„Mehr Mieterschutz statt mehr Miete!“ lautete das Thema des Berliner Sozialgipfels, der am 9. September zum sechsten Mal stattfand. Die Forderungen des breiten Bündnisses trafen bei Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel auf offene Ohren.

„Berlins Mieter stehen vor zwei zentralen Problemen: eine Wohnung zu finden und in einer Wohnung zu bleiben“, so fasst Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV) die Lage auf dem Wohnungsmarkt zusammen. Seit Jahren steigen die Mieten in Berlin rasant an, preiswerte Wohnungen sind zur absoluten Mangelware geworden, Sozialwohnungen erfüllen ihren Zweck nicht mehr, und der Neubau bringt noch längst keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Die neun Organisationen, die den Berliner Sozialgipfel tragen – neben

Sozialverbänden und Gewerkschaften auch der BMV – haben gemeinsame Forderungen an eine soziale Wohnungspolitik formuliert. Mieterhöhungen sollen stärker beschränkt und Mietwucher verhindert werden. Der Soziale Wohnungsbau muss wieder sozial werden und die Bezirke müssen mehr Milieuschutzgebiete aufstellen, um Luxusmodernisierungen und Eigentumsumwandlungen zu verhindern. Für die Flüchtlinge müssen menschenwürdige Unterkünfte geschaffen werden. Heidi Knake-Werner von der Volkssolidarität fordert: „Bei spekulativem Leerstand sollte Berlin Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen beschlagnahmen.“ Ursula Engelen-Kefer vom Sozialverband Deutschland setzt sich besonders für barrierefreie Wohnungen ein, betont aber: „Wir dürfen nicht zulassen, dass die Betroffenenengruppen gegeneinander ausgespielt werden.“

Foto: Nils Richter



Neun Organisationen – ein Ziel: bezahlbare Wohnungen

Im vollbesetzten Saal des DGB machte der wohnungspolitische Schulterschluss Eindruck auf Senator Geisel, der viele der Positionen teilt. Er konnte auf den Kompromiss mit der Initiative Mietenvolksentscheid verweisen, der viele Probleme des Sozialen Wohnungsbaus zu lösen verspricht und auch den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine sozialere Ausrichtung gibt. Das Credo von Senator Andreas Geisel aber auch an dieser Stelle: „Eigentlich hilft nur Neubau. Wir sind alle in der Verantwortung, den Wohnungsbau in der Stadt voranzubringen.“

Jens Sethmann

■ Mehr Informationen: www.berliner-sozialgipfel.de

WILHELMSTRASSE 56-59

Viel Geld im unguten Spiel

Der Eigentümer der Wilhelmstraße 56-59 im Bezirk Mitte hat die letzten Mieter herausgekauft. Im November soll der Abriss beginnen, um Platz für einen Luxuswohnblock zu schaffen. Für die übrigen Plattenbau-Wohnhäuser an der Wilhelmstraße ist das ein fatales Signal.

Die Mieter hatten eine starke Stellung. Weil ihre Mietverträge unanfechtbar waren, hätten sie den ge-

Der Abbruch hat begonnen



Foto: Nils Richter

planten Abriss und teuren Neubau blockieren können. Um das letzte Dutzend der Bewohner zum Auszug zu bewegen, hat der Eigentümer dann aber tief in die Tasche gegriffen. Nach Informationen der Berliner Zeitung haben die letzten Mietparteien „weit mehr als 200000 Euro“ erhalten. Den Mietern wurden auch Ersatzwohnungen in der Wilhelmstraße zu günstigen Mietkonditionen angeboten. Die Aussicht, weiter in einem fast leeren Haus zu wohnen, war aber nicht gerade verlockend, zumal der Eigentümer schon damit begonnen hatte, Fassadenplatten abzuschlagen und in den leeren Wohnungen Installationen herauszureißen. Bis 2018 soll nun hier ein luxuriöses „Palais“ mit 165 Wohnungen entstehen. Die günstigste möblierte Wohnung ist für 490000 Euro zu haben, die Kaltmiete wird 20 Euro pro Quadratmeter betragen.

Der Bezirk Mitte hätte den Abriss verhindern können, wenn er eine Erhaltungsverordnung erlassen hätte. Außerdem hätte er nach dem Zweckentfremdungsverbot den spekulativen Leerstand unterbinden können. Beides hat das Bezirksamt nicht getan. Es wird nun nicht nur ein gerade einmal 25 Jahre altes Wohnhaus mit 100 völlig intakten preiswerten Wohnungen vernichtet. Dasselbe droht auch den übrigen rund 1000 Plattenbauwohnungen in der Nachbarschaft. Der Eigentümer der Wilhelmstraße 56-59, das österreichische Familienunternehmen MDF, kündigte auf seiner Internetseite schon an: „Als Weiterentwicklung sind Wohn- und Geschäftshäuser in der näheren Umgebung geplant.“ Wenn das Bezirksamt vermeiden möchte, dass hier künftig nur noch Millionäre wohnen, muss es tätig werden. Jens Sethmann

Immer mehr hausgemachter Strom

Seit Juni 2015 versorgt das neue Heizhaus der Gewobag am Bottroper Weg 8 in Reinickendorf rund 1700 Haushalte, zwei Kitas und mehrere Gewerbeeinheiten mit preiswertem Quartier-Strom. Der in dem Blockheizkraftwerk (BHKW) – bereits das neunte der Gewobag – produzierte Strom ist klimafreundlich. Auch andere Berliner Wohnungsbaugesellschaften setzen immer mehr auf „Quartier-Strom“.

Die Gewobag-Mieter rund um den Klausenerplatz in Charlottenburg können seit Juni 2015 Strom aus einem BHKW beziehen. Erstmals wurde jetzt am Spandauer Damm 51 ein BHKW im Dachgeschoss eines Wohnhauses installiert – effizient und schallgedämmt. Bereits seit dem Frühjahr 2015 bietet das Unternehmen Mietern in Tegel-Süd Quartier-Strom an, den es in Kooperation mit der Gasag und mit Vattenfall in sechs

BHKW erzeugt. Weitere BHKW sind in Planung, so in der Bergmannstraße 3 und in der Reichenberger Straße 33.

Die Degewo betreibt inzwischen drei BHKW in Köpenick. Die Mieter in der Joachimstraße 8 zum Beispiel können mit dem „hausgemachten Strom“ bis zu 100 Euro im Jahr sparen. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe, die Charlottenburger Baugenossenschaft, die Genossenschaft GeWoSüd, die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft und andere Vermieter setzen auf Eigenversorgung.

Die Umstellung auf dezentrale Energieerzeugungseinheiten mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist eine der Kernmaßnahmen der Energiewende, denn damit wird die CO₂-Belastung und die Abhängigkeit von teuren Importen reduziert, das



Foto: Nils Richter

Blockheizkraftwerke liegen im Trend

zentrale Stromnetz wird entlastet, Energieverluste bei der Netzdurchleitung entfallen ebenso wie die Netznutzungsentgelte. Ziel ist es, den Strom immer preiswerter anzubieten als der örtliche Grundversorger mit seinem niedrigsten Tarif.

Die geplante Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes könnte allerdings das Aus für die dezentrale Stromversorgung bedeuten, denn dann sollen nur noch die Einspeisung und der Eigenverbrauch von Strom aus Wärme-Kraft-Kopplung durch Einfamilienhausbesitzer gefördert werden. Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, fordert deshalb ein „zügiges Umdenken“.

Rainer Bratfisch

WOHNUNGSVERMITTLUNGSPORTALE

Wunschieter trifft Wunschvermieter?

Problematisch: ▶ Preisgabe von persönlichen Daten an die Wohnungsvermittlungsportale

Seit Inkrafttreten des Bestellerprinzips bei der Bezahlung der Makler suchen Vermieter nach preiswerten Alternativen, um auch ohne Maklergebühren ihre freien Wohnungen an den Mieter zu bringen. Die Zeitschrift „Finanztest“ hat zehn Internet-Portale getestet, die die digitale Wohnungsvermittlung anbieten und damit werben, für Wohnungssuchende die richtige Wohnung zu finden.

Sie heißen mietercasting.de, ohne-makler.net, nesthub.de oder wunderagent.de und arbeiten nach dem Prinzip der Partnerbörsen – Motto: „Traummobilie trifft Wunschieter“ oder „Traummieter per Mausklick“. Die Anzeigen sind für die Vermieter zumeist kostenpflichtig, liegen aber unter der üblichen Maklercourtage. Außerdem erlauben die Portale eine schnelle Kontaktaufnahme



Foto: unileon.es

und Abwicklung zwischen Vermieter und Mieter. Für Mieter ist der Zugriff kostenlos, und er erspart sich zudem beschwerliche Massenbesichtigungen und immer neue Bewerbungen.

Mittels „Matching“, einer automatisierten Auswertung der Mietinteressenten und der Wünsche der Anbieter, ermitteln die Portale eine möglichst große Schnittmenge. Obligatorisch sind für den Wohnungssuchenden zum Beispiel Angaben zu

Familienstand, Anzahl der Personen im Haushalt, verfügbarem Nettoeinkommen, Beruf, Art und Dauer des Beschäftigungsverhältnisses, finanziellen Unterstützungsleistungen, Haustieren und gespielten Musikinstrumenten.

Datenschützer sehen hier allerdings ein Problem: Wohnungsinteressenten geben ihre privaten Daten preis, ohne kontrollieren zu können, ob der Betreiber der Plattform diese Daten anderweitig nutzt oder weitergibt. Aussagen wie „Der Anbieter verwendet die vom Nutzer mitgeteilten Daten in erster Linie zur Auftragsabwicklung“ tragen nicht zur Vertrauensbildung bei. Bei mietercasting.de muss der Mieter seine Daten erst freigeben, wenn er an einer konkreten Wohnung interessiert ist. Auch der Deutsche Mieterbund warnt daher, zu viele Daten preiszugeben.

Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen:
Traummieter per Mausklick:
Finanztest 9/2015
www.test.de/Mietersuche-Onlineplattformen-fuer-Vermieter-im-Check-4897404-0/

BUNDESPROGRAMM FÜR KLEINSTWOHNUNGEN

Small is beautiful?

Der Wohnungsbau benötigt überall im Land Impulse. Jetzt überraschte Bundesbauministerin Barbara Hendricks mit einem Konzept zum Bau von Kleinstwohnungen.

Wohnungen für jüngere Einpersonenhaushalte sind zurzeit sehr gefragt. Studenten, Auszubildende, Berufsanfänger, Pendler und befristet tätige Experten suchen verstärkt gut gelegene Wohnungen mit einer akzeptablen Gesamtmiete und sind durchaus bereit, Abstriche bezüglich der Wohnfläche zu machen. Investoren haben diesen Markt erkannt und bauen auch in Berlin solche Kleinstwohnungen. Beispiele sind das Studentendorf in Adlershof, wo ein schlicht möbliertes, 15 Quadrat-

meter großes Zimmer mit Bad 390 Euro im Monat und etwas größere Einzimmerapartments 420 Euro kosten, und das Studentenwohnheim „The Fizz“ in der Köpenicker Straße in Mitte, wo ein 20,5 bis 23 Quadratmeter großes „Single Studio“ zum Beispiel mit 655 Euro im Monat zu Buche schlägt.

Noch im Herbst dieses Jahres will das Bundesbauministerium ein spezielles, 120 Millionen Euro schweres Förderprogramm für Kleinstwohnungen auflegen, die definiert werden als Individualraum mit mindestens 14 Quadratmetern, Küchenzeile und kleinem Bad – Gesamtfläche mindestens 22 Quadratmeter. Sie sollen so gebaut werden, dass sie im Bedarfsfall problemlos in barrierefreie

Foto: Nils Richter



Kleine Wohnung – großer Preis: „The Fizz“

Wohnungen für Senioren umgewandelt werden können. Auch Flüchtlinge könnten hier wohnen. Die Warmmiete soll 260 Euro betragen – mit gegebenenfalls „sachgerechten Abweichungen“ aufgrund hoher Grundstückskosten. Ein Zuschuss in Höhe von 30 Prozent der Baukosten soll Kommunen und andere Investoren motivieren, diese Mikrowohnungen zu bauen.

Rainer Bratfisch

GASNETZ-VERGABE

Alles wieder offen

Der Streit um die Vergabe des Berliner Gasnetzes geht weiter, auch wenn das Land Berlin eine weitere Schlappe einstecken musste. Ende August hat das Kammergericht wie zuvor das Landgericht Berlin negativ über die Rechtsfähigkeit des Landesbetriebes „Berlin Energie“ entschieden.

Zur Erinnerung: 2014 hatte „Berlin Energie“ die Konzession für den Betrieb des Berliner Gasnetzes erhalten. Die Gasag klagte, da sie Berlin Energie nicht als eigenständigen Bieter betrachtete (das MieterMagazin berichtete in seiner Ausgabe 7+8/15, Seite 11: „Fernwärme: Rekommunalisierung ade“). Das Kammergericht entschied nun, dass Berlin Energie ein nicht rechtsfähiges Werkzeug der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit begrenzter Aufgabenstellung und ohne eigenständige wirtschaftliche Tätigkeit sei. Zudem habe Berlin Energie im Vergabeverfahren lediglich eine „Platzhalterfunktion“, da nach erfolgter Vergabe ein Rechtsnachfolger

der der eigentliche Netzbetreiber werden soll. Der Streitbeitritt von Berlin Energie als Nebenintervenient wurde deshalb als unzulässig zurückgewiesen. Dass der Landesbetrieb um das Gasnetz bieten darf, schließt das Urteil allerdings nicht aus. Berlin Energie prüft zurzeit, „ob Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Kammergerichts eingelegt werden“. Die Entscheidung in der Hauptsache steht noch aus. Weitere jahrelange Prozesse und selbst ein Scheitern der gesamten Konzessionsverfahren für die Strom- und Gasnetze ist nicht auszuschließen. Allein für das



Foto: Gasag Berlin

Verfahren über die Zulassung der Nebenintervention wurde ein Streitwert von 30 Millionen Euro festgesetzt. Auf die Steuerzahler kommen Prozesskosten in ungeahnter Höhe zu.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erklärt, an der Rekommunalisierung festzuhalten. Dr. Stefan Taschner, Sprecher des Berliner Energietisches: „Sollte die Rekommunalisierung noch gerettet werden, müssen die Verfahren wieder auf Anfang zurückgesetzt werden.“ Diese Meinung vertritt auch Jörg Stroedter, Vorsitzender der Enquete-Kommission „Neue Energie für Berlin“. Ob die Senatsverwaltung aus ihren Fehlern lernt und die Verantwortlichen für das Fiasko zur Rechenschaft zieht?

Oder wird sich der Senat mit Gasag, Vattenfall und E.ON außergerichtlich einigen, um die Netze als Partner zu betreiben? Hinter den Kulissen wird bereits verhandelt. Für den Kunden ändert sich vorerst nichts: Gas und Strom werden weiter fließen.

Rainer Bratfisch

Die Rekommunalisierung des Berliner Gasnetzes ist zunächst gescheitert

Hier Quadrate, dort Quadrate

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft WBM wollte in Fried-richshain bis zu 37 Hochhäuser bauen. Nachdem sie mit den Plänen sowohl die Anwohner als auch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuz-berg gegen sich aufgebracht hatte, reduzierte sie die Zahl auf 20.

Die städtischen Wohnungsbaugesell-schaften sollen bauen. Für die WBM lautet der politische Auftrag, bis Ende 2016 mit dem Bau von 1000 Wohnun-gen zu beginnen. Rund 450 davon will die WBM im Plattenbauviertel zwischen dem Volkspark Friedrichs-hain und dem Ostbahnhof errichten. Der erste Plan sorgte für Irritationen. Er wirkt, als hätte jemand willkürlich Quadrate auf dem Lageplan verteilt. Auf allen Freiflächen, die der WBM selbst oder dem Bezirk gehören, fin-den sich einzelne oder mehrere Qua-drate – egal, ob sich dort ein Spiel-platz, eine Grünanlage oder ein Parkplatz befindet. Jedes Quadrat steht für ein sieben- bis zwölfge-schossiges Hochhaus mit 30 bis 50 Wohnungen. Die WBM versteht den Plan als Potenzialanalyse, die auf-zeigt, wo gebaut werden könnte.

Das bedeute noch nicht, dass über-all tatsächlich Häuser entstehen werden.

Bei den Anwohnern schrillten den-noch die Alarmglocken. Obwohl die WBM vom Bezirk zu einer transpa-renten Bürgerbeteiligung aufgefor-dert worden war, erfuhren sie nur zufällig von den Neubauplanungen. So gingen die Bewohner des Karrees zwischen Karl-Marx-Allee, Lebuser, Palisaden- und Koppenstraße auf die Barrikaden, weil in ihrem Block bis zu sieben zehnstöckige Häuser entstehen sollten, davon drei auf der Grünfläche, die an vier Seiten von zehngeschossigen Gebäuden um-schlossen ist. Dass die Neubauten die bestehenden Häuser stark ver-schatten würden und ihre unteren Etagen selbst wenig Sonne abbekä-men, schien bei der Planung keine große Rolle zu spielen.

Die WBM hat nicht nur eigene Flä-chen, sondern auch fünf bezirkliche Grundstücke beplant. Der Bezirk will seine Flächen aber nicht so einfach hergeben. Die Verwaltung prüft zur Zeit, wie viele Schul- und Kitaplätze, Spiel-, Sport- und Grünflächen das Viertel braucht, wenn die Neubau-



Foto: Nils Richter

pläne verwirklicht werden. Spielplät-ze, die nicht in unmittelbarer Nähe neu angelegt werden können, will der Bezirk planungsrechtlich sichern. Ein Neubau wäre dann an dieser Stelle tabu.

Angesichts des Gegenwindes ruderte die WBM nunmehr zurück. Sie be-rief Ende August einen Runden Tisch ein und fasst jetzt nur noch 20 Bau-standorte ins Auge. Zwei Bezirks-grundstücke lässt man unangetastet und aus vielen Innenhöfen sind die Quadrate verschwunden. So sind auch im Karree an der Karl-Marx-Al-lee nun vier statt sieben Hochhäuser vorgesehen, davon nur noch eines im Garten. Auch wenn schneller Wohnungsbau das Gebot der Stun-de ist, müssen Anwohner nicht alles hinnehmen.

Jens Sethmann

Grün bleibt
Grün – erstmal

BUCHTIPP

Geschichten contra Klischees

Eva Ruth Wemme begleitet in Berlin seit Jahren Sinti und Roma – die „Unsichtbaren“, wie sie sie nennt – als Dolmetscherin und Beraterin. Mit ihrem Buch schreibt sie gegen Vor- und Fehlrteile, Unkenntnis, falsche Bilder und Klischees an. Denn immer wieder werden Roma-Familien ohne Grund aus der Wohnung geworfen, von Krankenversi-cherern, Vermietern, Schwarzarbeitsvermittlern, Anwälten und soge-nannten Beratern über den Tisch gezogen. Die porträtierten Sinti und Roma erzählen alltäglich vorkommende Geschichten. Adina wird nicht im Krankenhaus aufgenommen, als die Wehen einsetzen. Sie ist nicht krankenversichert. Marta kann nicht zur Schule gehen, weil ihr Aus-weis abgelaufen ist und die Verlängerung 200 Euro kostet. Ein Roma arbeitet wochenlang auf der Baustelle des Berliner Flughafens – ohne Lohn. Das Konto von Larisa und ihrem Mann wird gesperrt, weil sie drei Tage fünf Euro im Minus waren. Oft sind es die kleinen Probleme des Alltags, die sich potenzieren und irgendwann unüberwindbar werden. Eva Ruth Wemmes „7000 Nachbarn“ gehören als Sinti und Roma zu den Schwächsten dieser Gesellschaft. Auch an ihrem Schicksal muss sich diese Gesellschaft messen lassen.

rb

MIETRECHTSTIPP

Schlüssellrückgabe: Ein einfacher Nachweis

Beim Auszug hat der Mieter alle ursprüng-lich bei Bezug der Wohnung erhaltenen Schlüssel zurückzugeben. Das gilt auch für Schlüssel, die während der Mietzeit nachgefertigt wurden. Um die Übergabe zu dokumentieren, empfiehlt sich eine einfache Maßnahme: Man lege alle Schlüssel auf einen Kopierer und fertige eine Kopie. Auf dieser lässt man sich dann die Übergabe der Schlüssel von der Haus-verwaltung quittieren. Um es ganz ge-nau zu machen, sollte man die Schlüssel auf der Kopie noch einzeln beschriften (Haustür, Briefkasten, Wohnung, Keller und so weiter).

mr



Eva Ruth Wemme:
Meine 7000 Nach-barn. Berlin 2015.
14 Euro. Auch als
E-Book erhältlich.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

Umwandlung dünnt den Mietwohnungsmarkt aus

Die zunehmenden Umwandlungen sind für das Mietwohnungsangebot verhängnisvoll. Der Genehmigungsvorbehalt in Milieuschutzgebieten könnte den Trend stoppen, wenn man ihn vermehrt anwenden würde.

Die Zahl der in Eigentum umgewandelten Wohnungen nimmt seit fünf Jahren kontinuierlich zu und erreichte im vergangenen Jahr mit 11 296 einen neuen Spitzenwert – so der neue Bericht des beim Berliner Senat angesiedelten Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Die Gesamtzahl von gut 37 000 umgewandelten Mietwohnungen in fünf Jahren dokumentiert das lukrative Geschäft im Sektor der Eigentumswohnungen als Folge von Finanzkrise, Rekordzinstief und Flucht ins „Betongold“ ebenso wie die gezahlten Quadratmeterpreise, die mit durchschnittlich 2491 Euro 10 Prozent über denen des Vorjahres lagen.

Die Leidtragenden dieser Entwicklung sind die Mieter, vor allem die finanziell Schwächeren in Innenstadtbereichen, für die sich mit jeder umgewandelten Wohnung der Markt verknappt und verteuert.

Eindrückliches Beispiel: Friedrichshain-Kreuzberg meldet bei einem unter dem Berliner Durchschnitt liegenden Bevölkerungseinkommen 21 Prozent der Berliner Umwandlungen – und mit einer Zahl von 2403 den höchsten Wert in der Statistik. Da die Wohnungen nach Umwandlung häufig umfassend modernisiert werden und die neuen Eigentümer im Falle einer Weitervermietung alle Mieterhöhungsmöglichkeiten ausschöpfen, finden „Mieter mit mittleren oder niedrigen Einkommen bei einem Wohnungswechsel in ihrem Bezirk kein Angebot mehr vor“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild.

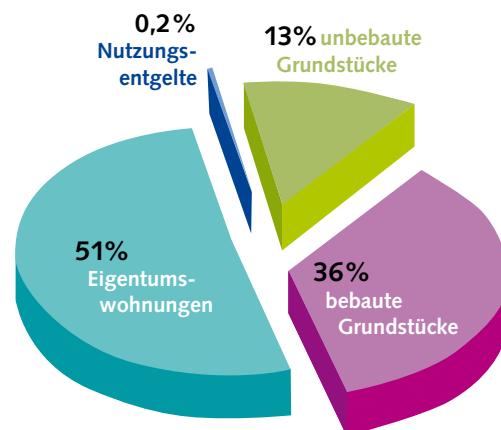
Zu den steigenden Mieten kommt ein zahlenmäßig vermindertes Mietwohnungsangebot. Der Berliner

Mieterverein hat Mitte August eine Tagesauswertung des Internet-Immobilienportals „Immoscout24“ vorgenommen und festgestellt, dass 60 Prozent der Inserate in Berlin Eigentumswohnungen betreffen und nur 40 Prozent zur Miete angeboten werden. Ein krasses Missverhältnis dokumentieren wiederum die Zahlen aus Friedrichshain-Kreuzberg: Dort steht von vier angebotenen Wohnungen nur eine zur Anmietung bereit.

Für das Jahr 2015 ist mit einer Verminderung der Umwandlungszahlen insofern zu rechnen, als durch den beschlossenen gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg oder Pankow von ihrem Recht Gebrauch machen werden, die Umwandlung in Milieuschutzgebieten einzuschränken. Aber ein nachhaltiger Rückgang der Umwandlung ist nur machbar, so BMV-Geschäftsführer Wild, wenn auch andere Bezirke mitziehen und Ge-

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Anteil der verkauften Immobilien 2014



biete mit sozialer Erhaltungssatzung festlegen, um die Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen.

Da der Gentrifizierungsprozess einem immer gleich bleibenden Muster folgt, sollte mancherorts die Warnglocke läuten. Der Bezirk Neukölln, der sich bisher beharrlich dem Milieuschutz verweigert hat, verzeichnete laut Grundstücksbericht des Gutachterausschusses einen der höchsten Anstiege bei den Preisen für Eigentumswohnungen in Berlin: Von 1315 auf 1810 Euro – 37 Prozent Steigerung in einem Jahr.

Udo Hildenstab

Den größten Anteil im Immobilienhandel haben zurzeit die Eigentumswohnungen

BUCHTIPP

Wo der beste Windbeutel Ost-Berlins gebacken wurde



Andreas Ulrich:
Torstraße 94. Berlin 2015, 9,95 Euro

Die Torstraße ist etwa zwei Kilometer lang und verbindet die Friedrichstraße im Westen mit der Prenzlauer Allee im Osten. Andreas Ulrich hat als junger Mann in der Nr. 94 gewohnt, ungefähr in der Mitte der Straße, und hat die Schicksale der Bewohner des Hauses akribisch erkundet. Vorderhaus und Seitenflügel, vier Stockwerke, erbaut 1890 im Auftrag von Maurermeister Basch, 1993 rückübertragen an die Erben des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers, des Möbeltischlers Richard Höffler. Ob Agentin oder Schauspieler, Bankräuber oder Näherin, Super-Model, Busfahrer oder Parteisekretär – alle haben dramatische und komische, absurde oder auch ganz normale Geschichten zu erzählen. Höffler produzierte und verkaufte hier Polstermöbel, im heutigen Copy-Shop fertigte früher ein Bäcker die besten Windbeutel Ost-Berlins. 1960 bis 1990 betrug die Miete für eine 140-Quadratmeter-Wohnung im ersten Stock 90 Mark der DDR, heute liegt die bei Neuvermietung laut Berliner Mietspiegel mögliche Kaltmiete für diese Wohnung bei 872 Euro. Alles hat sich geändert, alles ändert sich auch heute noch. *rb*

„ESSBARE STÄDTE“

Birnen vorm Balkon

Eine paradiesische Vorstellung: Überall in der Stadt wächst Obst und Gemüse, das jeder umsonst ernten und essen darf. Immer mehr Kommunen in Deutschland werden zu „essbaren Städten“ – auch einige Berliner Bezirke.

Vorgemacht hat es Andernach, eine Kleinstadt in Rheinland-Pfalz. Seit 2010 lässt die Stadtverwaltung bei Neupflanzungen in Parks und auf Grünflächen nur noch essbare Sorten zu. Ob Birnen vom Kinderspielfeld, Mangold aus dem Park oder Schlehen vom Grünstreifen: Das Obst und Gemüse, das nun an vielen Orten im öffentlichen Raum reift, darf von jedermann und -frau geerntet werden. Das unterscheidet das Projekt von den privaten Initiativen, bei denen nur pflücken darf,

wer auch sät und jätet. Eine Win-Win-Situation: Die Stadt schafft ein kostenloses Angebot für ihre Bürger und sensibilisiert sie für eine gesündere, regionale Ernährung. Kinder lernen etwas über Wachstum und Ernte von Obst und Gemüse, durch die neue Vielfalt wird die Biodiversität erhöht. Außerdem zeigt das Beispiel Andernach, dass Nutzpflanzen kostengünstiger als Zierpflanzen sind, die Kommunen also sogar noch Geld sparen können. Zahlreiche Städte in ganz Deutschland haben inzwischen ähnliche Projekte angestoßen. In Berlin wurden Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Pankow zu „essbaren Bezirken“. Kein Gemüse, aber etwa Beerensträucher oder Obstbäume sollen hier vermehrt wachsen.



Foto: Essbare Stadt Minden

Einziges Manko des urbanen Schlaraffenlandes: Forscher haben in Studien nachgewiesen, dass die Früchte von Pflanzen, die nahe an viel befahrenen Straßen wachsen, stärker mit Schwermetallen belastet sind als das meiste Supermarkt-Obst. Gepflückt werden sollte also besser an geschützten Orten wie etwa in Parks.

Katharina Buri

Gewinn für alle:
Essbares im öffentlichen Stadtgrün

■ Auf der Webseite www.mundraub.org sind für Berlin 1478 Orte verzeichnet, an denen man im Stadtgebiet kostenlos Früchte oder Kräuter ernten kann

HANSA-UFER 5

Der Aufstand der Rentner geht weiter



Foto: Nils Richter

Mieterprotest gegen teure Wärmedämmung

Die rebellischen Senioren vom Hansa-Ufer in Moabit lassen nicht locker. Seit fast zwei Jahren kämpfen sie dagegen, aus ihrem Zuhause vertrieben zu werden. Kürzlich war Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) zu Besuch.

„Wir wollen hier in Ruhe alt werden, und zwar gemeinsam“, bekräftigte eine der Hauptaktivistinnen, Christa Kaes. Über 100.000 Unterschriften haben die zum Teil hochbetagten

31 Bewohner bereits per Online-Petition gegen die Modernisierungspläne ihres Eigentümers gesammelt. Der schwedische Immobilienkonzern Akelius hat das ehemals kommunale Seniorenwohnhaus 2007 ohne irgendwelche Auflagen erworben – aus heutiger Sicht ein klarer Fehler, wie man bei Bezirk und Senat unumwunden einräumt. Der Investor plant neben einer umfassenden Modernisierung des 70er-Jahre-Hauses eine Aufstockung um drei Penthaus-Wohnungen sowie einen sechsgeschossigen Neubau im Garten. Nach etlichen Protestaktionen – begleitet von einem gewaltigen Medienecho – erreichten die kämpferischen Rentner, dass Akelius seine Pläne um drei bis fünf Jahre aufgeschoben hat.

Doch aufgeschoben ist nicht aufgehoben. „Wir wollen nicht jahrelang auf einer Baustelle leben, und das alles nur für neu zuziehende Bewohner von Luxuswohnungen“, meinte eine Bewohnerin. Für die zum Teil

bettlägerigen oder auf den Rollstuhl angewiesenen Mieter sei das schlicht unzumutbar. Auf der anderen Seite bestreiten auch die Senioren nicht, dass es erheblichen Sanierungsbedarf gibt. „Ganz ohne Lärm und Dreck wird das nicht abgehen“, meinte Justizminister Heiko Maas, der kürzlich im Haus zu Besuch war. Auch die energetische Sanierung sei grundsätzlich sinnvoll. Die Frage sei, wo die Grenze der Belastbarkeit für die Mieter liege.

Um den Informationsfluss zu verbessern, wurde nun ein Runder Tisch vereinbart. An ihm soll neben Akelius auch ein Vertreter des Berliner Senats teilnehmen. Die Hauptforderung der Bewohner ist jedoch ein Rückkauf des Hauses durch die öffentliche Hand. Ob Akelius dem zustimmt, ist fraglich, auch wenn Christa Kaes unter dem Beifall der Anwesenden versprach: „Wir würden in diesem Fall tatkräftig für ein besseres Image von Akelius sorgen.“
Birgit Leiß

BRÄNDE vermeiden – und im Ernstfall richtig reagieren

Es gibt wohl kaum ein schlimmeres Erlebnis im Mieterdasein als ein um sich greifendes Feuer im Haus oder in der eigenen Wohnung. Man hat

Todesangst, kann sich und seine Angehörigen vielleicht in allerletzter Minute retten und muss dann häufig den Verlust des gesamten Hab und Guts verkraften. Viele Mieter sind nach einem solchen Schock wie gelähmt. Doch um seine Rechte geltend zu machen, muss man schnell handeln.

6456 Mal brannte es im Jahre 2014 in Berlin. Dabei starben 27 Menschen. Wenn die Wohnung durch Feuer oder – was viel häufiger vorkommt – durch das Löschwasser unbewohnbar geworden ist, steht man buchstäblich auf der Straße. Die drängendste Frage ist dann: Wo findet man ein Dach über dem Kopf? Grundsätzlich sind die Kommunen, sprich: die Bezirke, für solche Wohnungsnotfälle zuständig. Sie müssen die Unterbringung obdachlos gewordener Mieter organisieren. In einigen Bezirken klappt das ganz gut, andere drücken den Bewohnern allenfalls einen Berechtigungsschein für eine

Notunterkunft in die Hand. Die meisten Mieter kommen erst einmal bei Verwandten oder Freunden unter. Der Vermieter kann erst dann in die Pflicht genommen werden, wenn die Phase der Sanierung beginnt. Solange die Mängelbeseitigung läuft, muss er die Kosten der Unterbringung übernehmen, soweit sie die bisherige Miete übersteigen. Der Vermieter muss sich zwar nicht selber um Ersatzwohnraum für seine Mieter kümmern, aber er muss die Kosten für ein möbliertes Apartment oder ein Hotelzimmer übernehmen. „Man kann sich natürlich nicht im teuersten Hotel der Stadt einquar-

Rund 20 Mal am Tag müssen die Berliner Feuerwehren ausrücken, um Brände zu bekämpfen



Foto: Berliner Feuerwehr



Foto: Nils Richter



Foto: Nils Richter

wieder in seine Wohnung zurück kann. „Oft lässt sich auch die Versicherung des Vermieters Zeit mit der Regulierung oder sie gibt die Gelder nur in Teilbeträgen frei, so dass immer wieder auf den Weitergang der Arbeiten gewartet werden muss“, sagt Schetschorke. Beim derzeitigen Bauboom ist es zudem oft schwierig, Firmen zu bekommen. Auf der anderen Seite hat man beim BMV aber auch die Erfahrung gemacht, dass Vermieter eine solche Brandkatastrophe mitunter als Mittel zur Entmietung missbrauchen. Da wird die Sanierung endlos hinausgezögert, weil man gar nicht will, dass die Mieter zurückziehen. So war es auch bei einer Familie, die achtmal umziehen musste, weil ihre bei einem Brand

Wer kommt für den Schaden auf?

beschädigte Mietwohnung einfach nicht fertig wurde. Immer wieder wurde ein neuer Rückzugstermin genannt. Am Ende wurde die Wohnung umgebaut und wesentlich teurer neuvermietet.

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter muss den ursprünglichen, vertragsgemäßen Zustand wiederherstellen. Er darf keinen neuen Standard schaffen, beispielsweise indem er die Badewanne durch eine Dusche ersetzen lässt oder statt Doppel-



Foto: Berliner Feuerwehr

tieren, die Kosten müssen im Rahmen bleiben“, erklärt der Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV), Stefan Schetschorke. Auch den Umzug muss der Vermieter im Rahmen der Aufwendungsersatzansprüche bezahlen.

Auf jeden Fall ist der Vermieter verpflichtet, die bei einem Brand beschädigte Wohnung wieder herzurichten – es sei denn, das Haus wurde komplett zerstört und kann nicht wieder aufgebaut werden. Allein in diesem Fall, der in der Praxis äußerst selten vorkommt, ist der Vermieter aus seiner Verpflichtung entlassen und der Mietvertrag gilt als beendet. In den anderen Fällen sollten sich betroffene Mieter aber über eines im Klaren sein: Es können viele Monate oder sogar Jahre vergehen, bis man

kastenfenster Isolierglasfenster einbaut.

Das häufigste Problem in Zusammenhang mit Wohnungsbränden ist die Frage der Schadensregulierung. Für Mieter ohne Hausratversicherung ist es ohne Übertreibung eine Katastrophe. Zum ideellen Verlust – oft sind Fotos oder andere persönliche Dinge unwiederbringlich verloren – kommt der materielle Schaden.

◀ **Offenes Feuer und unbeaufsichtigte Töpfe auf dem Herd sind häufige Brandverursacher**

Risiko-Check für Senioren

Ältere Menschen sind bei Wohnungsbränden besonders gefährdet. Laut Statistischem Bundesamt sind 61 Prozent der Brandtoten über 60 Jahre alt. Mit einem neuen Service will das Forum Brandrauchprävention e.V. deshalb älteren Menschen und ihren Angehörigen helfen, das individuelle Gefährdungsrisiko für Wohnungsbrände zu minimieren. Eine Checkliste, gegliedert in vier Fragenkomplexe, soll helfen, den persönlichen Gesundheitszustand, die Lebenssituation und die Wohnsituation objektiv einzuschätzen. Eingeschränkte Wahrnehmung oder Mobilität erhöhen ebenso das Risiko einer Brandentstehung wie Elektroherde ohne automatische Abschaltfunktion, Gasherde ohne Zündsicherung und fehlende Rauchwarnmelder. Da ein Drittel der Wohnungsbrände aufgrund elektrischer Defekte entstehen, wird in der Checkliste auch nach schadhafte Elektrogeräten, in die Schrankwand eingebauten Fernsehgeräten, Verlängerungskabeln und so weiter gefragt. Im vierten Punkt wird die Beschaffenheit der Fluchtwege untersucht. Die Auswertung erfolgt nach dem Ausfüllen anhand eines einfachen Ampelsystems. Zeigt die Ampel auf „rot“, besteht ein erhöhtes Gefährdungsrisiko und es werden konkrete Handlungsanweisungen zur Verringerung des individuellen Brandrisikos gegeben.

rb

■ Informationen im Internet unter www.rauchmelder-lebensretter.de/home/senioren/risikogruppe-nr-1/

Denn die Gebäudeversicherung des Vermieters muss nur für die Schäden am Gebäude inklusive Fenster, Türen und so weiter aufkommen. Alles was dem Mieter gehört, vom wertvollen Teppich über den neuen Flachbildschirm bis hin zur teuren Einbauküche, wird nicht ersetzt – es sei denn, den Vermieter trifft ein Verschulden. Dazu sollte man wissen, dass Hauseigentümer weder durch mietrechtliche noch durch öffentlich-rechtliche Vorschriften verpflichtet sind, in regelmäßigen Abständen beispielsweise die Gastherme oder die elektrischen Leitungen zu überprüfen. Gab es jedoch bereits entsprechen-

◀ **Kinderwagen im Treppenhaus sind mitunter willkommene Ziele für Brandstifter**



Foto: Nils Richter

**Sind Zugänge
verstellt, kostet
das die Feuerwehr
wertvolle Zeit**

de Vorfälle und hat der Vermieter trotz Mängelmeldungen die Elektrik nicht in Ordnung gebracht, kann der Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen. „Das Problem ist, dass bei den meisten Bränden die Ursache nicht eindeutig festgestellt werden kann“,



Foto: Nils Richter

sagt Rechtsberater Stefan Schetschorke. Ein Gutachten wird von der ermittelnden Polizei nur sehr selten in Auftrag gegeben. Sofern es keine Hinweise auf Brandstiftung gibt, wird die Sache zu den Akten gelegt. Auch bei dem verheerenden Brand in der Monumenten-, Ecke Hochkirchstraße, bei dem Anfang Februar dieses Jahres zwei Mieter starben, konnte die Ursache nicht geklärt werden. In Frage kommen sowohl ein technischer Defekt als auch eine umgekippte Kerze. Die Wohnungen im dritten und vierten Stock brannten komplett aus, die anderen wurden durch das Löschwasser unbewohnbar. Die Mieter hatten in diesem Fall Glück im Unglück. Aufmerksame Passanten hatten überall im Haus

geklüngelt, so dass sich die meisten Bewohner ins Freie retten konnten. Ein weiteres Problem: Oft sind wichtige Dokumente verbrannt, vom Personalausweis über den Mietvertrag bis hin zu Rechnungen. „Da hat man dann eine Riesen-Rennerei, denn

Verbrannte Belege

die Versicherungen wollen natürlich Belege sehen“, erklärt Schetschorke. Hausratversicherungen übernehmen in der Regel den Neuwert. Die Versicherung des Vermieters – sofern sie für die Begleichung überhaupt zuständig ist – meist nur den Zeitwert. Für einen fünf Jahre alten Computer bekommt man dann kaum etwas.

Wie man Wohnungsbrände vermeidet

Technische Defekte und der fahrlässige Umgang mit offenem Feuer sind die häufigsten Ursachen für Haushaltsbrände. Um Gefahrenquellen auszuschalten, sollte man folgende Tipps beherzigen:

- Niemals im Bett rauchen.
- Öle oder Fette niemals unbeaufsichtigt in Pfannen oder Kochtöpfen erhitzen. Brennendes Fett nie mit Wasser löschen – das gibt eine Fettexplosion – sondern mit einer Decke oder einem Pfannen- oder Topfdeckel ersticken.
- Keine Handtücher, Holzbrettchen, Wasserkocher oder andere brennbare Gegenstände auf die Herdplatte oder neben den Herd legen.
- Brennende Kerzen nicht aus den Augen lassen, insbesondere, wenn

Haustiere oder Kinder im Raum sind. Auf ausreichenden Abstand zu Gardinen oder Polstergarnitur achten. Vorsicht auch bei Kamin- oder Kachelöfen!

- Keine leicht brennbaren Flüssigkeiten wie Benzin, Farben, Verdünnern und so weiter in der Wohnung oder im Hausflur lagern.
- Defekte Elektrogeräte können sich stark erwärmen und erzeugen bei einem Kurzschluss Funken. Daher nur betriebssichere Geräte mit intakten Kabeln verwenden. Reparaturen ausschließlich vom Fachbetrieb durchführen lassen.
- Besondere Vorsicht ist bei Bügeleisen, Kaffeemaschinen oder anderen wärmeerzeugenden Geräten geboten. Diese Geräte niemals unbeaufsichtigt lassen, auch nicht für

einen kurzen Moment. Bei Flammenbildung: als erstes den Stecker ziehen!

- Bei der Benutzung von Heizstrahlern auf ausreichenden Abstand zu Gardinen, Bettdecken, oder anderen brennbaren Materialien achten. Keine Wäsche zum Trocknen auf das Heizgerät legen.
 - Fettfilter der Dunstabzugshaube regelmäßig auswechseln. Sind sie vollgesogen, genügt ein kleiner Funke, beispielsweise durch die Gasflamme, um sie in Brand zu stecken.
 - Elektrische Geräte wie Fernseher, Computer oder Stereoanlage stets stromlos schalten und nicht im Stand-By-Betrieb lassen.
 - Mehrfachsteckdosen nicht durch zu viele Geräte überlasten.
- bl

■ Weitere Tipps zur Prävention unter www.berliner-feuerwehr.de www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/brandschutz/

Was die wenigsten wissen: Eine Hausratversicherung kommt nicht nur für Möbel und Hausrat auf, sondern auch für entstandene Folgekosten. Und die können leicht in die Tausende gehen. So müssen sämtliche Gegenstände in der Wohnung, die mit dem giftigen Rauch kontaminiert sind, als Sondermüll fachgerecht entsorgt werden. Dafür ist der Mieter verantwortlich.

Einige Gebäudeversicherungen haben eine Klausel, wonach bei nicht-hausratversicherten Mietern der Schaden am Hausrat übernommen wird. Nachfragen lohnt sich. Dennoch: Eine private Hausratversicherung ist auf jeden Fall empfehlenswert.

Und was ist, wenn ein Mieter den Brand selber verschuldet hat? Der Bundesgerichtshof hat dazu unlängst in einem viel beachteten Urteil klargestellt: Sofern es sich nicht um grobe Fahrlässigkeit handelt und sofern der Mieter über die Betriebskosten die Gebäudeversicherung bezahlt, ist der Vermieter für die Schadensregulierung am Gebäude zuständig (BGH vom 19. November 2014 – VIII ZR 191/13). In dem konkreten Fall hatte die 12-jährige Tochter einen Wohnungsbrand ausgelöst, indem sie Öl in einem Kochtopf erhitze und anschließend die Küche verließ. Der Vermieter weigerte sich, den Brandschaden zu beheben – zu Unrecht, wie der BGH entschied.

Die häufigsten Ursachen

Völlig anders sieht es aber aus, wenn ein Mieter betrunken mit brennender Zigarette eingeschlafen ist und dadurch einen Wohnungsbrand verursacht. In einem solchen Fall wäre der Mieter regresspflichtig, nicht nur gegenüber dem Vermieter, sondern auch gegenüber seinen Mitmietern. Auch die Hausratversicherung wird in solchen Fällen in aller Regel nichts zahlen. Ob einfache oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, kommt auf die Umstände im Einzelfall an. Ebenfalls empfehlenswert ist eine Haftpflichtversicherung. Sie würde eintreten, wenn man Brandschäden in der Nachbarwohnung fahrlässig verursacht.

Das Allerwichtigste ist jedoch, alles zu tun, damit es gar nicht erst zu einem Brand kommt. Jedes Feuer fängt klein an. Oft genügt eine überhitzte Heizdecke oder der Adventskranz neben der Gardine, um einen verheerenden Hausbrand auszulösen. Ebenfalls ein Klassiker ist das vergessene Essen auf der Herdplatte.

„Mieter sollten zudem darauf achten, dass im Treppenhaus kein Gerümpel abgestellt wird“, sagt die Sprecherin der Berliner Feuerwehr, Bianca Olm. Die Fluchtwege müssen frei bleiben, bei einer Rettung geht es oft um jede Minute. Gar nicht gern gesehen sind auch abgestellte Kinderwagen im Hausflur. Diese sind ein beliebtes Ziel von Brandstiftern. Auch von innen abgeschlossene Haustüren sind der Feuerwehr seit langem ein Dorn im Auge. „Wenn’s brennt, geraten viele Leute in Panik, da vergisst man schon mal den Schlüssel mitzunehmen, wenn man die Wohnung verlässt“, erklärt Olm. Baurechtliche Vorschriften gegen das Abschießen existieren nicht. Viele Eigentümer argumentieren für das Abschießen mit der Einbruchssicherheit, weiß die

Foto: Sebastian Haase



Foto: Berliner Feuerwehr



Ist das Treppenhaus voller Rauch, wartet man in den oberen Stockwerken bei geschlossener Tür, bis die Feuerwehr zu Hilfe kommt

Sprecherin. „Wir empfehlen aber, die Haustür nachts nicht von innen abzuschließen, unseren Rettungskräften wird dadurch auch der Zugang erschwert.“

Bei der Berliner Feuerwehr wünscht man sich darüber hinaus vor allem zwei Dinge: Rauchmelder in jeder Wohnung sowie das richtige Verhalten im Brandfall. Rauchmelder sind

mittlerweile fast allen Bundesländern vorgeschrieben. In der Hauptstadt lehnte man dagegen eine gesetzliche Verpflichtung lange Zeit als „zu bürokratisch“ ab und setzte auf den freiwilligen Einbau. Voraussichtlich Anfang 2016 soll die Landesbauordnung aber entsprechend geändert werden, heißt es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Die lebensrettenden Geräte sollen dann in neu geschaffenen Wohnungen Pflicht werden. Für den Bestand soll es eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 geben.

Rauchmelder sind so wichtig, weil 95 Prozent der Brandopfer nicht durch die Flammen sterben, sondern durch

giftige Rauchgase, oft im Schlaf. Die Geräte gibt es schon für wenige Euro, allerdings sollte man unbedingt auf das VdS („Vertrauen durch Sicherheit“)-Prüfsiegel achten.

Was das richtige Verhalten im Brandfall betrifft, gibt es zwei wichtige Grundregeln: Wenn es in der eige-

nen Wohnung brennt, sollte man unter 112 die Feuerwehr alarmieren und dann umgehend die Wohnung verlassen – und zwar, ohne die Fenster zu öffnen. Offene Fenster führen dem Feuer Sauerstoff zu und fachen es zusätzlich an. Brennt es dagegen im Haus oder zieht Rauch durchs Treppenhaus, sollte man in der Wohnung bleiben und die Tür schließen, damit der giftige Rauch nicht in die Wohnung zieht. „Leider gibt es immer wieder Tote, weil die Bewohner versuchen, sich durch das verrauchte Treppenhaus zu retten“, sagt Bianka Olm. Die Gefahr durch das Kohlenmonoxid im Rauch werde unterschätzt. Zudem heizt der Kamineffekt das Feuer zusätzlich an, wenn die Türen aufgerissen werden. Auch wenn es in einer solchen Situation schwer fällt: Ruhe bewahren und am Fenster oder auf dem Balkon auf das Eintreffen der Feuerwehr warten!

Birgit Leiß

Eine brandgefährliche Nachlässigkeit ist das Rauchen im Bett



Foto: Nils Richter

Brandrisiko Polystyrol-Dämmung?

Seit einigen Jahren tobt eine heftige Debatte über das Brandrisiko von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol. Vom „Sicherheitsrisiko Nummer 1“ sprechen einige Fachleute. Sie warnen davor, dass mit Styropor (so der gebräuchliche Name von Polystyrol) gedämmte Fassaden bei einem Brand zur tödlichen Falle werden können. Weil der Kunststoffschäum zu 90 Prozent aus Erdöl besteht, bildet sich bei einer Erhitzung über 130 Grad eine tropfende Flüssigkeit, die die Fassade herunterläuft und eine Rettung erheblich erschwert. Die besonderen Brenneigenschaften begünstigen zudem, dass sich ein ursprünglich räumlich begrenzter Brand schnell über sämtliche Stockwerke ausbreitet. Zum Beweis wird immer wieder ein Vorfall in Pankow aus dem Jahre 2005 ins Feld geführt. Dort hatte sich in einer Wohnung ein Fernseher entzündet. Durch die geborstenen Fensterscheiben griff das Feuer in Windeseile auf die WDVS-Fassade über. Die gesamte Fassade fing Feuer. Zwei Menschen starben, die anderen Bewohner konnten in allerletzter Minute gerettet

werden. Die Industrieverbände sprechen dagegen von Panikmache. Der bei Wärmedämmung verwendete Polystyrol-Hartschaum ist schwer entflammbar. Die vorgeschriebenen Brandriegel in jedem zweiten Geschoss verhindern zudem, dass sich ein Wohnungsbrand von einer Etage in die nächste ausbreitet.

Doch der Beschluss der Bauministerkonferenz vom Juni 2015 bestätigt nun erstmals auch offiziell die Brandgefahr. Eine von den Bauministern eingesetzte unabhängige Expertenkommission führte unter anderem Tests mit einem Brandherd außerhalb des Gebäudes durch. Die Ergebnisse sind alarmierend: Bereits nach 13 Minuten öffnete sich die Putzhaut des WDVS, die Fassade fing an zu brennen. Die Tests zeigten jedoch auch: Ein zusätzlicher Brandriegel im Sockelbereich könnte das verhindern.

Beschlossen wurde daher eine Verschärfung der Brandschutzregelungen. Für Gebäude ab sieben Metern Höhe sollen zusätzliche Brandriegel aus nicht brennbaren Materialien Vorschrift werden. Die genauen Re-

gelungen sollen voraussichtlich im Oktober 2015 festgelegt werden.

Für bereits gedämmte Fassaden ist jedoch keine Nachrüstung vorgesehen. Stattdessen hat die Bauministerkonferenz ein Merkblatt für Eigentümer herausgegeben, in dem unter anderem empfohlen wird, bei der Lagerung brennbarer Materialien einen Mindestabstand von drei Metern einzuhalten. Müllcontainer direkt am Gebäude sollten zudem mit einem Stahl- oder Betongehäuse verkleidet werden.

Die größte Gefahr droht, wenn schon bei der Bauausführung schlampig gearbeitet wird. Das zeigt auch das Beispiel aus Pankow. Nach Darstellung des Deutschen Instituts für Bautechnik soll es sich hier um eine WDVS-Ausführung mit Holzspanplatten gehandelt haben. Dafür lag zwar eine Ausnahmegenehmigung vor. Doch die vorgeschriebenen Brandriegel seien nicht ordnungsgemäß angebracht gewesen. Nicht das Polystyrol, sondern die Spanplatten hätten den Brand erheblich beschleunigt.

bl

■ Merkblatt der Bauministerkonferenz
www.mbwsv.nrw.de/bauen/bautechnik/index.php

Durchbruch geschafft? Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat einen Entwurf für ein neues Wohnraumversorgungsgesetz auf den Weg gebracht



Foto: Paul Zinken/dpa

MIETENVOLKSBEGEHREN

Der Kompromiss wird Gesetz

Der Kompromiss zwischen der Initiative Mietenvolksentscheid und dem Senat ist nun auf dem Wege, Gesetz zu werden. Berlin verpflichtet sich darin zu einer Wohnungspolitik, die die Einkommensschwächeren wieder mehr berücksichtigt. Direkt betroffen sind die circa 125 000 Sozialwohnungen und die rund 290 000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Für Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel ist der Kompromiss ein „Meilenstein“.

Am direktesten profitieren Sozialmieter mit geringen Einkommen. Sie müssen künftig nicht mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Nettokaltmiete ausgeben, sofern die Wohnung nicht zu groß ist. Welche Wohnfläche als angemessen gilt, wird zugunsten der Mieter verändert. So gelten für einen Zweipersonenhaushalt 65 Quadratmeter als angemessen. Gezahlt wird höchstens ein Zuschuss von 2,50 Euro pro Quadratmeter. Der Senat rechnet damit,

dass 22 600 Haushalte den Mietzuschuss bekommen. Insgesamt sind 40 bis höchstens 45 Millionen Euro pro Jahr dafür eingeplant.

Energiekosten werden jetzt berücksichtigt

Der Berliner Mieterverein (BMV) bemängelte den Bezug auf die Nettokaltmiete. „Eine Kappung bei 30 Prozent Nettokaltmiete bedeutet, dass man den Mietern fast 50 Prozent Warmmietenbelastung zumutet. Die zugemutete Sozialmiete liegt, bevor die Härtefallregelung greift, zum Teil bei mehr als 5 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Das ist immer noch kein Sozialer Wohnungsbau“, erklärte Reiner Wild vom BMV.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen werden nicht in Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt. Allerdings wird ihre Aufgabe, preisgünstigen Mietwohnraum zu bieten und besonders benachteiligte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, im Gesetz festgeschrieben. Es wird eine neue Anstalt öffentlichen Rechts gegründet, die Leitlinien für die Wohnungsbaugesellschaften entwickelt und deren Einhaltung kontrol-

liert. Sie hat ein Vetorecht und kann somit auch Wohnungsverkäufe verhindern. Bei jeder Wohnungsbaugesellschaft wird ein Mieterrat eingerichtet, aus dessen Reihen je ein Sitz im Aufsichtsrat besetzt wird.

Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen die Städtischen mindestens 55 Prozent an Mieter mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben. 20 Prozent davon sind für besondere Fälle wie Obdachlose oder Flüchtlinge reserviert. Allein an einer negativen Schufa-Auskunft darf eine Anmietung künftig nicht mehr scheitern. Zwangsraummungen sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Wohnungsbaugesellschaften werden keine Gewinne mehr an das Land abführen. Im Gegenteil: Sie erhalten in den kommenden fünf Jahren eine Eigenkapitalerhöhung um 300 Millionen Euro. Sie sollen damit gezielt Sozialwohnungen zum Verkehrswert ankaufen und neue Wohnungen bauen. In ihren Neubauten sollen 30 Prozent Sozialwohnungen entstehen. „Viel zu wenig“, meint der BMV.

Die Neubauförderung ist der größte Posten im Gesetzentwurf. Der Senat verdreifacht die Fördersumme auf 192 Millionen Euro pro Jahr. Ab 2017 sollen damit jährlich 3000 Sozialwohnungen gebaut werden. Zudem wird die Modernisierung von 1000 Wohnungen pro Jahr gefördert. Auf das Land Berlin kommen insgesamt für die Jahre 2016 bis 2020 Kosten in Höhe von 1,4 Milliarden Euro zu. Der Anteil von 200 Millionen Euro, der für die Mietzuschüsse in den 125 000 Sozialwohnungen vorgesehen ist, steht für den BMV in einem Missverhältnis zur Neubauförderung, bei der in fünf Jahren mit 900 Millionen Euro 14 500 Sozialwohnungen geschaffen werden. Trotz der großen Verbesserungen hält es der BMV grundsätzlich für einen Fehler, dass die Vermieter nicht an der Finanzierung des Mietenkonzepts beteiligt werden. Der BMV fordert weiterhin eine politisch festgelegte Richtsatzmiete, die für jedes einzelne Gebäude des Sozialen Wohnungsbaus genau beziffert ist.

Jens Sethmann

Experten statt Wirrköpfe

Nachdem die Initiatoren des Mietenvolksbegehrens locker mehr als doppelt so viele Unterschriften wie benötigt gesammelt hatten, nahm die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit ihnen Verhandlungen auf. Ziel war ein Kompromiss, um eine Volksabstimmung zu vermeiden. Die Annäherung war zunächst schwierig. „Wir haben gedacht, das sind Wirrköpfe“, bekennt Senator Geisel, „aber wir haben gelernt: Das sind Experten.“ Im August kam eine Einigung zustande. Der Senat brachte das Gesetz im September auf den Weg. Am 8. Oktober soll es im Abgeordnetenhaus behandelt und im November beschlossen werden. Am 1. Januar 2016 könnte das Gesetz in Kraft treten – ein Jahr früher als dies möglich gewesen wäre, wenn man den Volksentscheid durchgeführt hätte.

js

FLÜCHTLINGE

Private Hilfe gefragt

Mit Hochdruck arbeiten Berliner Senatsstellen und Bezirke daran, für die eintreffenden Flüchtlinge sogenannte Erstaufnahme-Unterkünfte zu schaffen. Wird ihr Asylantrag positiv entschieden, dürfen sie in eine Wohnung ziehen oder sich ein Zimmer suchen. Wie schwierig das auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt ist, liegt auf der Hand. Die Mithilfe der Berliner ist gefragt.

**Nach ihrer ▶
Erstversorgung
(hier: Aufnahme-
heim in der Haar-
lemer Straße) brau-
chen die Flüchtlin-
ge eine dauerhafte
Unterkunft – doch
woher nehmen?**

20000 Flüchtende sind bis Anfang September in Berlin angekommen. Wie viele noch bis zum Jahresende hinzukommen, ist ungewiss: Zahlen aus dem Innenministerium nennen weitere 20000, Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller spricht von 50000. Über das Jahresende hinausgehende Schätzungen wagt überhaupt niemand mehr abzugeben. In der Vergangenheit wurden rund zwei Drittel der in Deutschland ankommenden Asylantragsteller ein sogenannter Schutzstatus gewährt – wenn nicht Asyl, dann Flüchtlingschutz nach der Genfer Konvention oder ein Abschiebeschutz. Wie auch immer sich die Zahlen entwickeln werden: Es wird in Berlin zigtausende Schutzbedürftiger geben, die man möglichst schnell außerhalb der umgenutzten Behörden-

gebäude, Turnhallen und Flugzeughangars unterbringen muss. Von Seiten der städtischen Wohnungsunternehmen stehen jährlich 275 Ein- und Mehrzimmerwohnungen



Fotos: Sabine Münch

Ist Flüchtlingshilfe ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung?

Wer als Mieter ein Zimmer oder einen Teil seiner Wohnung an einen (oder mehrere) Flüchtlinge untervermieten will, braucht das schriftliche Einverständnis des Vermieters. Sollte das im Mietvertrag nicht schon enthalten sein, kann man beim Vermieter darum nachsuchen. Im Falle eines sogenannten berechtigten Interesses ist der Vermieter sogar verpflichtet, sein Einverständnis zu geben. War das in der bisherigen Vermietungspraxis beispielsweise der Fall, wenn man einen nahen Angehörigen in die Wohnung aufnehmen wollte oder aber wirtschaftliche Gründe (etwa plötzliche Arbeitslosigkeit) die Untervermietung erforderten, so gehen Rechtsexperten davon aus, dass auch die akute Frage der Flüchtlingsunterbringung ein – gesellschaftlich betrachtet – berechtigtes Interesse an der Untervermietung darstellt. Einschlägige Urteile gibt es noch nicht, dazu ist die Frage zu neu. Einwände kann ein Vermieter aber vorbringen, wenn es zu einer Überbelegung der Wohnung kommen würde und wenn nachvollziehbare Gründe gegen die Person des vorgesehenen Untermieters vorliegen.

uh

für Flüchtlinge zur Verfügung – nach einer Vereinbarung zwischen den Wohnungsunternehmen und der Senatsverwaltung für Soziales, die vor Jahren getroffen wurde, als die Zahl der Asylsuchenden in Berlin noch zwischen 1000 und 2000 Personen pro Jahr gelegen hat. Dieses Kontingent ist ein Tropfen auf den heißen Stein und macht deutlich: In der Frage der Wohnungsversorgung für die Ankommenden ist jetzt jede hilfreiche Hand willkommen. In Berlin hat das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) das Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) beauftragt, das Zusammenkommen von wohnungssuchenden Flüchtlingen und Anbietern von Wohnraum zu koordinieren. Auf der Internet-Seite des EJF (siehe Randspalte) erhält man die erforderlichen Informationen und Dokumente. Man erfährt, dass das Angebot ei-



ne Mindestfläche abhängig von der Personenzahl und bestimmte Mindeststandards („Herd und Spüle“) aufweisen muss. Und kann in Tabellen nachsehen, welche Miet- und Heizkostensätze das LaGeSo übernimmt. Potenzielle Wohnungsgeber





schicken ihr Angebot an das EJF. Entspricht es den Vorgaben, vermittelt das Hilfswerk einen Besichtigungstermin – wenn erforderlich, auch mehrfach mit verschiedenen Anwärtern.

Bei Vermietern und Hauptmietern, die einen Teil ihrer Wohnung vermieten wollen, vermittelt das Hilfswerk allerdings nur, wenn Wohnungsgeber und Mieter sich persönlich kennen. Zu häufig hat das EJF die Erfahrung gemacht, dass ein allzu enges Zusammenwohnen von Personen, die sich fremd sind, mit Konflikten beladen ist.

Aber es gibt auch für Anbieter von untervermietbaren Einzelräumen oder Wohngemeinschaftszimmern Institutionen, die Flüchtlinge vermitteln. Ein empfohlener und seriöser Anbieter ist die Initiative „Flüchtlinge Willkommen“ (siehe Randspalte).

Dieses bundesweit aktive Internetportal nimmt Zimmerangebote entgegen und vermittelt über lokale Partner Flüchtlinge, die auf Zimmersuche sind. Angesprochen soll sich fühlen, wer das Zusammenwohnen als gegenseitige Bereicherung betrachtet: Hier der Ankommende, der bei seiner Eingewöhnung in der neuen Heimat an die Hand genommen wird und die Sprache schneller lernt, dort der Wohnungsgeber, der eine fremde Kultur kennenlernen und seine Bereitschaft zu helfen in die Praxis umsetzen kann. Auch die Verantwortlichen der Initiative wissen um das Konfliktpotenzial, wenn Leute zusammenziehen, die sich

nicht kennen und kulturell fremd sind. Deshalb wird versucht, durch gezielte Auswahl Menschen zusammenzubringen, die auch zusammenpassen.

Ist man selber Mieter, muss man als Anbieter eines Zimmers oder Wohnungsteils beachten, dass eine Untervermietungserlaubnis vorliegt (siehe Kasten). Ansonsten gilt für die Vermietung an Flüchtlinge, was für die Vermietung an jeden anderen auch zutrifft. Im Fall einer Wohnungsvermietung ist der Mieter in der Regel nicht kündbar, es sei denn, es liegt ein Eigenbedarf des Vermieters vor. Bei der Vermietung eines Teils der Wohnung oder eines Zimmers gilt das „Einlieger“-Mietrecht, wenn der Ver- oder Hauptmieter mit in der Wohnung wohnt. Kündigungsfrist: drei Monate zusätzlich zur von der Wohndauer abhängigen gesetzlichen Kündigungsfrist – also mindestens sechs Monate.

Wird ein möbliertes Zimmer an eine Einzelperson vermietet, dann kann jederzeit bis zum 15. eines Monats

zum Monatsende der Vertrag gekündigt werden. Familien sind davon ausgenommen.

Bei den Hilfsorganisationen für Flüchtlinge bittet man Anbieter von Unterkünften, sich selbstkritisch Gedanken über den zeitlichen Horizont

Sicherheit spielt eine große Rolle

ihrer möglichen Hilfsbereitschaft zu machen. Häufig haben die in Deutschland Ankommenden schlimme Kriegserlebnisse, den Verlust von Angehörigen, eine aufreibende Flucht und die Unsicherheit in einem neuen Land zu bewältigen. Da spielt es eine große Rolle, dass wenigstens die neue Bleibe eine gewisse Sicherheit bietet.

„Flüchtlinge willkommen“ vermittelt daher auch erst ab einem Mindestvermietungszeitraum von drei Monaten beziehungsweise einem Jahr, wo eine Kostenübernahme durch Ämter erforderlich ist.

Udo Hildenstab

■ Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk, Informationen und Dokumente zur Vermietung an Flüchtlinge:

www.ejf.de/?id=2002

E-Mail: wohnungen-fuer-fluechtlinge@ejf.de

■ Bundesweite Initiative zur Vermittlung von Zimmern und Teilwohnungen:

www.fluechtlinge-willkommen.de

■ BMV-Info Nr. 8:

„Untermiete und Untervermietung“ unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl008.htm

WOHNUNGSFRAGE

**Ausstellung
Publikationsreihe
Akademie
Debatten & Gespräche**

**23.10.
–14.12.**

100 Jahre Gegenwart

HKW

hkw.de/wohnungsfrage

Haus der Kulturen der Welt

KLIMAANPASSUNG IN DER STADT

Wappnen für die große Hitze

Hitzewellen wie in diesem Sommer werden uns durch den Klimawandel künftig immer häufiger begegnen. Mit jeder Hitzewelle steigen die Sterberaten stark an. Die Kommunen brauchen daher eine gute Anpassung an die neuen klimatischen Bedingungen. Dabei spielen auch stadtplanerische Maßnahmen eine große Rolle.

**Extreme Hitze- ▶
perioden wie in
diesem Sommer
werden Deutsch-
land vermehrt
heimsuchen**

Hinter uns liegt einer der heißesten Sommer seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Für viele ein Grund zur Freude, bescherte uns Petrus doch wochenlang schönsten Freibadwetter. Die Hitze hat aber auch ihre Schattenseiten. Durch die große Trockenheit erwarten die Bauern schlechtere Ernten, die Schifffahrt musste auf vielen Flüssen wegen der extrem niedrigen Wasserstände eingestellt werden, starke Hitzegewitter haben vielerorts Schäden angerichtet. Vielen Menschen schlagen lange Hitzeperioden, wie wir sie im Juli und August erlebt haben, auf die Gesundheit. Besonders stark betroffen sind alte Menschen, chronisch Kranke und Kleinkinder. Aber auch bei gesunden Menschen kann Hitze zu Erschöpfung und eingeschränkter Leistungsfähigkeit führen. Die einschlägigen Tipps kennen wir alle: viel trinken, die direkte Sonne mei-

den, keine fetten und salzhaltigen Speisen oder Alkohol zu sich nehmen, Sport – wenn überhaupt – am frühen Morgen oder späten Abend treiben, Hitzewarnungen beachten.

Hitze fordert Todesopfer

Trotz dieser Ratschläge sind Hitzewellen für viele Menschen tödlich. Studien zeigen, dass besonders hilfsbedürftige und sozial isolierte Menschen betroffen sind. Dem „Jahrhundertsommer“ 2003 fielen europaweit bis zu 70 000 Menschen zum Opfer, einige Tausend davon in Deutschland. Gleichzeitig gilt der Sommer 2003 als Vorgeschmack auf die Wetterlagen, die uns künftig erwarten. Das deckt sich auch mit einer aktuellen Studie des Bundesumweltministeriums, nach der bei fortschreitendem Klimawandel lange und starke Hitzewellen deutlich zunehmen wer-



den. Falls eine gesundheitliche Anpassung an die neuen Extremwetterlagen nicht gelingt, könnte die hitzebedingte Sterblichkeit durch Herz-, Atemwegs- oder anderer Erkrankungen Ende des Jahrhunderts drei- bis fünfmal so hoch sein wie heute. Bereits zwischen 2000 und 2010 hat die Sterblichkeit in Deutschland während Hitzewellen um durchschnittlich 10 bis 15 Prozent zugenommen. Verschärft wird dieser Trend durch die demografische Entwicklung: Künftig wird es mehr alte und gebrechliche Menschen geben.

Wir werden in den kommenden Jahrzehnten immer mehr Hitzetage über 30 Grad erleben und sogenannte Tropennächte, in denen die Temperatur nicht unter 20 Grad sinkt. Gleichzeitig werden die Sommer immer trockener, der kühlende Regen verlagert sich zunehmend in die kälteren Monate. Gefragt sind Strategien, um sich optimal auf die veränderten klimatischen Bedingungen einzustellen – man spricht von „Klimaanpassungen“, im Gegensatz zum Klimaschutz, der vor allem darauf abzielt, Treibhausgase zu reduzieren und dadurch den Klimawandel zu verlangsamen.

Einerseits müssen besonders betroffene Personen gewarnt werden. Das geschieht durch Informations- und Aufklärungsarbeit, die bestenfalls individuelle Schutzmaßnahmen nach sich zieht, wie etwa mehr zu trinken. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) hat außerdem nach der Hitzewelle 2003 ein Frühwarnsystem entwickelt, das sich an die Gesundheitsbehörden der Bundesländer und an Alten- und Pflegeheime richtet. Zum

Ist die überhitzte Wohnung ein Mietmangel?

Besonders Bewohner von Dachetagen beklagen Temperaturen von weit über 30 Grad in ihren Wohnungen. Ist eine starke Aufheizung über einen längeren Zeitraum, die auch nachts kaum nachlässt, ein Mietmangel oder höhere Gewalt? Auf Nummer sicher geht, wer mit dem Vermieter bei Vertragsabschluss eine Temperatur-Höchstgrenze vereinbart, bis zu der sich Räume aufheizen dürfen. Gibt es keine solche, müssen zumindest die technischen Mindestanforderungen und geltenden Normen erfüllt sein, die zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung bestanden haben. Ein Mietmangel kann vorliegen, wenn die hohen Temperaturen nicht nur durch Außentemperaturen, sondern auch durch den Ausfall technischer Geräte (zum Beispiel einer Klimaanlage) entstehen. In diesem Fall liegt

der Mangel nicht in der Mietsache, sondern im Ausfall von mit ihr verbundenen Einrichtungen. Saniert der Vermieter die Wohnung, darf er keinerlei Änderungen vornehmen, die eine Erwärmung zur Folge haben. Tut er dies trotzdem, so kann er verpflichtet werden, den ursprünglichen Zustand – zumindest im Ergebnis – wiederherzustellen. Auch der Nutzungszweck spielt eine Rolle: Werden Räume explizit als Geschäfts- und Büroräume vermietet, kann der Vermieter dazu verpflichtet werden, dafür zu sorgen, dass in diesen Räumen auch gearbeitet werden kann.

kb



**Fallen Vermieter-
einbauten (hier:
eine Außenjalousie)
aus, dann
kann die Hitze
zum Mangel der
Mietsache werden**

Foto: Schanz



Foto: Britta Pedersen/dpa

Frei- und Grünflächen sowie Frischluftschneisen vorhanden sind und wie schnell Erholungsräume erreicht werden können. Vertreter unterschiedlicher Bereiche – des Gesundheitswesens, der Stadtplanung, des Bauwesens und so weiter – müssen zusammenarbeiten, um passende Maßnahmen zu planen und umzusetzen.

In Berlin, so prognostizieren Experten, sollen die Durchschnittstemperaturen bis 2050 um bis zu 2,5 Grad steigen. Fatal für die Bevölkerung, zumal die wachsende Stadt immer weiter verdichtet wird, was die Hitzebelastung noch verstärkt. Einen Trumpf hat Berlin immerhin: Ältere Menschen leben eher in den weniger stark betroffenen Gebieten am Stadtrand, in zentralen Innenstadtlagen hingegen vor allem Jüngere, denen extreme Temperaturen weniger ausmachen.

Berlin hat 2011 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima verabschiedet, einen Maßnahmenkatalog für planerische Anpassungen der Stadt an die veränderten klimatischen Bedingungen. Zu den Maßnahmen gehört, den Gebäudebestand hitzeangepasst umzubauen und die sogenannte „Albedo“, die Rückstrahlungswirkung des Sonnenlichts, an entscheidenden Gebäudeteilen oder

anderen müssen sich Kommunen aber auch überlegen, welche Voraussetzungen sie schaffen können, damit so wenige Menschen wie möglich von der Hitze betroffen sind. Hier spielen stadtplanerische Aspekte eine große Rolle.

Städte sind besonders stark von extrem hohen Temperaturen betroffen. Sie bilden sogenannte „Wärmeinseln“: Dicht bebaute Gebiete und stärker versiegelte Gegenden heizen sich stärker auf als Frei- und Grünflächen. Asphalt und Beton speichern die Hitze und strahlen sie nachts ab, weswegen es auch in den Nachtstunden nicht ausreichend abkühlt. Es fehlt an ausgleichenden Kaltluftschneisen, und durch die dichte Bebauung herrscht weniger



Foto: Christian Muhrbeck

Wind. Das alles ist fatal für Kranke und Alte, die die Nachtkühle brauchen, um zu regenerieren. Die vorsorgende Stadtentwicklung muss besonders betroffene Gebiete identifizieren. Dabei spielt eine Rolle, wie ein Stadtteil bebaut ist, wie viele

Flächen zu erhöhen. Bei Neubauten sollen Fassaden und Dächer verschattet und gekühlt werden. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Stadtgrün: Bäume und Gehölze sollen als Schattenspenden erhalten und neu gepflanzt, Flächen entsiegelt, kleine Grün- und

Freiflächen geschaffen, stadtklimatisch bedeutsame Wiesen zum Stadtraum hin geöffnet werden. Die Kaltluftentstehungsgebiete und -zuströme sollen gesichert und verbessert werden.

Lokale Initiative

Auch im kleineren Maßstab werden Klimaanpassungen vorgenommen. Das Projekt „KiezKlima“ will Maßnahmen im Berliner Brunnenviertel partizipativ entwickeln und umsetzen. Gemeinsam mit den Bewohnern des Kiezes wird untersucht, ob sich ihre Lebensrealität mit den klimatologischen Analysen deckt, die die Technische Universität für das Gebiet entwickelt hat. Und welche Veränderungen sich die Bewohner wünschen. „Wir haben festgestellt, dass viele noch gar nicht für das Thema sensibilisiert sind“, sagt Eva Wiesemann von der L.I.S.T. GmbH, die das Projekt mitbetreibt. So hätten Bewohner auf die Frage nach ihren Strategien



Foto: Christian Muhrbeck

gegen die Hitze geantwortet, sie blieben dann einfach den ganzen Tag in der Wohnung. Eingeschränkt fühlten sie sich dadurch aber nicht. Aus dem Projekt sollen kleine Maßnahmen wie Neubepflanzungen oder helle Dächer, die stärker reflektieren, hervorgehen. Eine genauso große Rolle spielt es aber, die Anwohner für das Thema zu sensibilisieren und zu informieren. Das Wohnungsunternehmen Degewo, dem viele der Wohnungen im Gebiet gehören, unterstützt das Projekt und möchte die Ergebnisse auch auf andere Bau- und Sanierungsvorhaben übertragen.

Katharina Buri

■ Der Deutsche Wetterdienst hat mit „INKAS“, dem Informationsportal Klimaanpassung in Städten, ein interessantes Tool geschaffen: Für typische Bebauungsstrukturen kann man online die Auswirkungen verschiedener städtebaulicher Maßnahmen, die eine Überwärmung mindern sollen, ausprobieren und vergleichen.

www.dwd.de/inkas

Fischluftschneisen und Stadtgrün beeinflussen das Stadtklima nachhaltig

■ Weitere Informationen und aktuelle Termine zum Projekt „KiezKlima“ im Brunnenviertel sind zu finden unter www.kiezklima.de

WIESENBURG

Seiner Zeit voraus

Wer öfter mit der S-Bahn Richtung Norden fährt, kennt das markante Backsteinensemble, das zwischen den Stationen Gesundbrunnen und Wedding auftaucht. Doch kaum einer weiß, dass sich hier um 1900 eines der größten und fortschrittlichsten Obdachlosenasyile seiner Zeit befand. Die Wiesenburg, wie sie schon bald im Volksmund genannt wurde, ist ein spannendes Kapitel Berliner Sozialgeschichte – und bis heute ein ganz besonderer Ort.

Charity ►
anno 1900:
die Wiesenburg

Wer das 12500 Quadratmeter große Areal in der Wiesenstraße 55 betritt, wähnt sich in einer anderen Zeit. Vorne steht ein dreistöckiges Wohnhaus mit Klinkerfassade und idyllischem Garten, daneben befindet sich ein imposantes Eingangsportal. Während das Mietshaus, das sogenannte Beamtenwohnhaus, in gutem Zustand ist, sind große Teile des Geländes völlig verfallen. Vom Obdachlosenasyil, das hier 1896 eröffnet



Fotos: Sabine Münch

und kirchlichen Obdachloseneinrichtungen jener Zeit ab. Zudem ist sie ein eindrucksvolles Zeugnis bürger-schaftlichen Engagements. Initiiert und erbaut wurde sie von einem Kreis wohlhabender, liberal oder sozialdemokratisch gesinnter Berliner Bürger, darunter viele Juden. 1868,

Kein Zutritt für die Polizei

in einer Zeit dramatischer Wohnungsnot, hatten sie den „Berliner Asyl-Verein für Obdachlose“ gegründet. Einflussreiche Persönlichkeiten wie der Industrielle August Borsig, der Arzt Rudolf Virchow und der Sozialdemokrat Paul Singer gehörten zu den Gründungsmitgliedern. Während Obdachlose damals als öffentliches Ärgernis galten, sahen die Vereinsmitglieder in ihnen Menschen, die Hilfe brauchten. Wohnungslosigkeit, so ihre Überzeugung, ist kein persönliches Verschulden, für das man sich schämen müsste, sondern eine Folge der massiven sozialen Missstände im Zuge der Industriali-



sierung. Die vom Verein betriebenen Unterkünfte, darunter ein Frauenasyl in der Dorotheen-, Ecke Wilhelmstraße, reichten schon bald nicht mehr aus. Daher entschloss man sich, einen Neubau im Wedding zu errichten. Finanziert wurde er überwiegend über Spenden. Vier Millionen Reichsmark in Gold konnte die private Initiative sammeln. Architekt Georg Töbelmann entschied sich dafür, den Komplex von der Wiesenstraße abzurücken, um eine Ansammlung der Obdachlosen auf öffentlichem Straßenland zu vermeiden. Zu den baulichen Besonderheiten gehört die Stahlträgerkonstruktion in den Schlafsälen, ein Motiv aus der Industriearchitektur. Die Wiesenburg bot zunächst 700 Männern Platz. 1907 folgte ein Erweiterungsbau mit 400 Betten für Frauen. Für eine Nacht konnte hier jeder ein Dach über dem Kopf und eine warme Mahlzeit bekommen. Nach dem Namen oder Ausweispa-pieren wurde nicht gefragt, die Polizei erhielt keinen Zutritt. Hygiene war oberstes Gebot. Es gab Badesäle und Desinfektionsräume, wo sich die Obdachlosen waschen konnten und eine Wäscherei, wo sie ihre Kleider reinigen konnten. Die Decken wurden täglich gewaschen und in einer speziellen Vorrichtung getrocknet. Eine Schneiderei und eine Bibliothek gehörten ebenfalls zur Ausstattung. Nur eins fehlte: der sonst übliche Betsaal. „Das Obdachlosenasyil

Wer ist Eigentümer der Wiesenburg?

Um die Besitzverhältnisse gab es einen jahrzehntelangen Rechtsstreit. Der 1961 reaktivierte „Berliner Asyl-Verein für Obdachlose“ sah sich als Rechtsnachfolger des ursprünglichen Gründervereins und verwaltete das Grundstück bis 2005. Dann wurde dem Verein die Gemeinnützigkeit aberkannt und das Amtsgericht Wedding erklärte das Land Berlin, genauer gesagt: die Senatsverwaltung für Finanzen, zum Rechtsnachfolger des Vereins und damit zum Eigentümer. Zum 1. November 2014 wurde der Komplex dann per Besitzzei-nweisungsvertrag an die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Degewo übertragen. Dort wird derzeit ein Nutzungskonzept erarbeitet. Man wolle den historischen Ort vor dem weiteren Verfall bewahren und ihn für nachbarschaftliche und soziale Aktivitäten im Quartier öffnen, heißt es bei der Degewo. Den Neubau von Wohnungen am Rande des Grundstücks will man nicht ausschließen.

bl

wurde – übrigens nach rekordverdächtiger elfmonatiger Bauzeit – sind nur Ruinen übrig geblieben. Die War-tehalle und die Schlafsäle sind zwar noch in den Grundmauern erhalten, wegen Einsturzgefahr jedoch abge-sperrt.

Mit seinen hygienischen Standards und seiner hochmodernen techni-schen Ausstattung hob sich die direkt an der Panke gelegene Wiesen-burg wohltuend von den städtischen



Bis 1933 diente die Wiesenburg der jüdischen Gemeinde als Heim. Dann schlossen die Nazis das Asyl. Während des Zweiten Weltkriegs wurden hier Hakenkreuzfahnen gedruckt. 1944/45 wurde die Wiesenburg bei Bombenangriffen schwer beschädigt.

Als Filmkulisse beliebt

Noch heute begegnet man auf dem verwilderten Areal überall Spuren der Vergangenheit. Sogar einige Badewannen, in denen vor über 100 Jahren Obdachlose badeten, stehen noch herum. Kein Wunder, dass die Wiesenburg eine beliebte Filmkulisse ist. Bereits 1930 drehte Fritz Lang hier „M – Eine Stadt sucht einen Mörder“. In den 1970er Jahren entstanden hier Szenen für Volker Schlöndorffs Kinofilme „Die Blechtrommel“ und „Lili Marleen“ von Rainer Werner Fassbinder. Bewohnt ist heute nur noch das Beamtenwohnhaus. Früher waren hier Hausmeister, Koch und andere Verwaltungsmitarbeiter des Asyls untergebracht. Heute werden die acht Mietwohnungen unter anderem von der Familie Dumkow bewohnt. Ihre Geschichte ist eng mit der Wiesenburg verbunden. Anna-Christin Dumkow ist direkte Nachfahrin eines der Stifter und war bis zum umstrittenen Eigentümerwechsel die Verwalterin. Die Gewerbeeinheiten wurden zu günstigen Mieten an Künstler und Kreative vermietet.

Heute befinden sich hier unter anderem eine Tanzhalle, zwei Metallbetriebe, Ateliers und ein Musikstudio. „Wir sind ein langsam gewachsener Haufen“, sagt ihr Sohn Joachim Dumkow. Der 48-Jährige, genannt Joe Wiesener, wohnt seit seiner Geburt hier, als Kind waren die Ruinen für ihn ein einziger Abenteuerplatz. Der umtriebige Autor und Videokünstler hat entscheidend dazu beigetragen, dass die Wiesenburg als Kulturoase bekannt wurde. Hier fanden Ausstellungen statt, Videos wurden gedreht und gelegentlich gab es Konzerte oder Theateraufführungen. Eine hippe Partylocation wollte man aber bewusst nicht werden – schon um keine Begehrlichkeiten zu wecken. Sei-

ner Mutter liegen vor allem die Kinder am Herzen, mit den umliegenden Grundschulen hat sie immer wieder gemeinsame Projekte gemacht. Seit einigen Jahren gibt es inmitten der Ruinen ein „Grünes Klassenzimmer“. Ein Verein hat auf dem Gelände mehrere Bienenkörbe aufgestellt, wodurch die Kinder viel über Bienen lernen.

Ob all diese Aktivitäten auch weiterhin möglich sind, ist fraglich. Als die Wohnungsbaugesellschaft Degewo kurz nach dem Eigentümerwechsel Teile des Areals aus Sicherheitsgründen abspernte, sorgte das für mächtig Aufregung. „Spekulantengreifen nach der Wiesenburg“ hieß es gar im Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“. Man wählte einen der letzten „wildern“ Berliner Freiräume in Gefahr. Mittlerweile haben sich die Gemüter beruhigt. „Niemand muss seine Wohnung verlassen, auch die Ateliers bleiben“, betont man bei der Degewo. Man sei sich der Bedeutung dieses historischen, denkmalgeschützten Ortes bewusst. „Wir hoffen nur, dass man die weitere Entwicklung wie versprochen mit den bisherigen Nutzern abstimmt und nicht alles nach Schema F glattsaniert“, meint Joachim Dumkow.

Birgit Leiß

◀ Dank Anna-Christin Dumkow und ihres Sohnes Joachim sind in der Wiesenburg Kultur und Kinderprojekte zu Hause

sorgte sich um die Gesundheit der Bedürftigen, nicht um deren moralische Erziehung“, heißt es in der Denkmaldatenbank der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Doch schon bald geriet der Asylverein in finanzielle Schwierigkeiten. Es kamen nicht mehr genug Spenden zusammen, was auch mit dem wachsenden Antisemitismus zu tun hatte. Zwar konnte der Asylbetrieb noch bis 1933 aufrechterhalten werden, allerdings in geringerem Umfang. Teile des Geländes wurden gewerblich genutzt, etwa durch eine Armeekonservenfabrik und später durch einen Betrieb, der Vergaser für Flugzeugmotoren herstellte.

Gesittete Unterhaltung und Sauberkeit statt Moral

In der Wiesenburg begegnete man den Obdachlosen mit Respekt. Anders als in den meisten Einrichtungen der damaligen Zeit mussten sie weder beten noch wurden sie zur Zwangsarbeit herangezogen. Noch heute hängt in dem Wohnhaus eine Tafel mit der Hausordnung. Kartenspielen, Tabakrauchen und Brandweintrinken ist ausdrücklich verboten, heißt es da. „Gesittete Unterhaltung“ ist bis zur Nachtruhe gestattet. Abends wird eine Suppe gereicht, morgens Kaffee nebst Schrippe. Als „anheimelnd“ beschrieb ein Zeitzeuge, der verarmte Maler Paul Grulich, die Verhältnisse: „Man sieht hier das Elend nicht in so unästhetisch anmutender Form. Auch sind die Kleider weniger zerfetzt, die Gesichter blicken minder stumpfsinnig drein. Man sitzt auf Bänken an blitzsauber gescheuerten Tischen.“

bl



Foto: Landesarchiv Berlin

NACHSENDEAUFTRAG

So kommt die Post an den richtigen Ort

„Ich bin dann mal weg“ – aber bitte mit Nachsendeauftrag

Wer umzieht, länger privat oder beruflich verweist, einen Angehörigen pflegt oder im Todesfall einer nahestehenden Person deren Post entgegen nehmen möchte, der sollte einen Nachsendeauftrag einrichten. Dabei gilt es jedoch, einige Fallstricke zu vermeiden.

■ Nachsendeauftrag online einrichten: www.nachsendeauftrag.de

Wer maximal drei Monate verweist, für den bietet der – ebenfalls kostenpflichtige – Lagerservice der Deutschen Post eine Alternative: die Post wird gesammelt und nach der Rückkehr gebündelt zugestellt: www.deutsche-post.de/de//lagerservice.html

Formular für den Nachsendeauftrag der PIN AG unter www.pin-ag.de/support/downloads

Einfach ausdrucken, ausfüllen und an die Nummer 030/5659939-149 faxen

Der Nachsendeauftrag der Deutschen Post, früher als Nachsendeantrag bekannt, ist schnell eingerichtet: online (siehe Informationen in der Randspalte) oder in einer Postfiliale. Für knapp 20 Euro (Dauer: 6 Monate) beziehungsweise 25 Euro (12 Monate) wird die Post aller Haushaltsmitglieder an eine neue oder vorübergehend andere Adresse weitergeleitet, die auch im Ausland liegen darf. Dort werden allerdings möglicherweise zusätzliche Nachentgelte der ausländischen Postgesellschaften fällig. Fünf Tage vor dem gewünschten Umleitungsbeginn sollte man den Service spätestens beantragen. Nicht vergessen: ein Namensschild am Briefkasten der neuen Adresse anbringen.

Zu beachten ist allerdings, dass die Deutsche Post nicht alles nachsendet. So sind etwa Express-Sendungen, Zeitungen und Zeitschriften (Ausnahme: Streifbandzeitungen, also im Umschlag oder in der Banderole verschickte Presseprodukte), im Ausland zusätzlich Nachnahme-Zustellungen oder Warensendungen von der Weiterleitung ausgeschlossen. Das optionale Nachsenden von Päckchen oder Paketen schlägt mit mindestens 4,40 Euro pro Sendung zu Buche.



Illustration: Julia Gandras

Auch andere Postsendungen erweisen sich mitunter als problematisch. Der Absender kann nämlich in einer „Vorausverfügung“, einem Hinweis im Adressfeld, festlegen, wie bei Unzustellbarkeit einer Sendung verfahren werden soll. Bei einem Umzug könnte der Hinweis etwa lauten, dass der Absender eine Anschriftenberichtigungskarte wünscht. Dadurch können sich trotz Nachsendeauftrags Zustellungen verzögern und dadurch wichtige Fristen verstreichen.

Behördenpost kommt nicht mit der gelben Post

Aber auch ganz normale Briefe werden möglicherweise nicht weitergeleitet. Ein Teil dessen, was man täglich so im Briefkasten hat, wird nämlich nicht von der Deutschen Post zugestellt, sondern von einer der regionalen Zustellfirmen, die es mittlerweile überall gibt. In Berlin kann das beispielsweise die private PIN AG sein, die gerade zum dritten Mal in Folge die Ausschreibung des Landes Berlin für die Behördenpost gewonnen hat. Und gerade diese Post – ob Blitzerknöllchen oder Gerichtsvorladung – verlangt häufig ein schnelles Reagieren. Im Internet gibt es Firmen, die anbieten, gleich meh-

rere Postzustellfirmen über einen Adresswechsel zu informieren. Das hat aber auch seinen Preis: Privatkunden bezahlen 70 bis 90 Euro je nach Auftragsdauer.

Wer auf Nummer sicher gehen will, ohne viel Geld auszugeben, stellt am einfachsten einen zusätzlichen Nachsendeauftrag beim regionalen Anbieter. Die PIN AG bietet den Service etwas versteckt sogar kostenlos an (siehe Information in der Randspalte). Lediglich ins Ausland oder bei der Weiterleitung in ein Postfach werden 14 Euro fällig. Aber Vorsicht: Wer „vorübergehende Abwesenheit“ als Grund des Auftrags angibt, dem wird Behördenpost trotzdem an die alte Adresse geschickt, sofern der eigene Name dort noch am Briefkasten steht. Gleiches gilt für die Weiterleitung an ein Postfach. Und: Auch die PIN AG leitet nicht alles weiter, keine Pakete oder Zeitschriften etwa.

Bei einem dauerhaften Umzug hilft außerdem die schnelle Ummeldung beim Einwohnermeldeamt. Wer dauerhaft verzieht, sollte alle Vertragspartner wie Banken, Versicherungen und Dienstleister informieren. Sonst bekommt er spätestens nach Auslaufen des Nachsendeauftrags Probleme.

Katharina Buri

Fristen beachten!

Zwar besteht keine gesetzliche Pflicht, einen Nachsendeauftrag zu stellen. Bei einer Adressänderung muss man jedoch sicherstellen, dass eine wichtige Behördenpost, Rechnungen oder Post des Altvermieters erreichen. Wenn Fristen verstreichen, wird es sonst womöglich teuer. Wer einen Nachsendeauftrag bei den zuständigen Zustellfirmen stellt, ist aber im Zweifelsfall auf der sicheren Seite.

kb

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Legionellen-Untersuchung

- a) Zur Pflicht des Wohnraumvermieters, das über die Wasserversorgungsanlage des Wohnhauses an die Mieter abgegebene Trinkwasser auf das Vorhandensein von Legionellen zu untersuchen.**
b) Die Frage, ob eine Legionelleninfektion des Wohnraummieters durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung erfolgt ist, betrifft die haftungsbegründende Kausalität und bedarf daher des Vollbeweises (§ 286 Abs. 1 ZPO).

BGH vom 6.5.2015 – VIII ZR 161/14 –

 Langfassung im Internet

Mieter können Schadensersatzansprüche gegen Vermieter haben, wenn es aufgrund von bakteriell versuchtem Trinkwasser in der Wohnung zu einer Erkrankung kommt. Eine Berliner Mieterin forderte als Erbin ihres während des Prozesses verstorbenen Vaters 23 415 Euro Schadensersatz und Schmerzensgeld. Der Vater war an einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungenentzündung erkrankt. Das zuständige Bezirksamt stellte daraufhin in der Wohnung des Vaters und im Keller des Mietshauses eine starke Legionellen-Kontamination fest. Bei der nachfolgenden Rechtsstreitigkeit ging es um die Frage, ob die Vermieterin ihre Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers verletzt hat und die Erkrankung hierauf zurückzuführen ist. Während Amts- und Landgericht die Mieterklage abwiesen, hob der Bundesgerichtshof diese Entscheidung auf. Das Landgericht muss noch einmal neu ermitteln. Der Bundesgerichtshof erklärte, in Betracht komme eine Verkehrssicherungspflichtverletzung der Vermieterin. Dass Vermieter erst seit dem 1. November 2011 gesetzlich verpflichtet sind, Trinkwasser regelmäßig auf Legionellen zu untersuchen, ändere daran nichts. Die BGH-Richter sprachen vor allem bei der Frage, ob die Legionellenerkrankung auf das kontaminierte Trinkwasser zurückzuführen ist, von einer lückenhaften Beweiswürdigung und einem zu hohen Maßstab, den das Landgericht angelegt habe.

Minderung der Nutzungsentschädigung

a) Eine erstmals nach Vertragsbeendigung eingetretene Verschlechterung der Mietsache, die beim Fortbestehen des Mietverhältnisses eine Minderung der Miete zur Folge gehabt hätte, führt grundsätzlich nicht dazu, den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in entsprechender Anwendung von § 536 BGB herabzusetzen (Fortführung von BGH – Urteil vom 7. Dezember 1960 VIII ZR 16/60, NJW 1961, 916).

b) Etwas anderes gilt nur dann, wenn den Vermieter nach Treu und Glauben im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses ausnahmsweise eine nachvertragliche Pflicht zur Beseitigung von Mängeln der vorenthaltenen Mietsache trifft.

BGH vom 27.5.2015 – XII ZR 66/13 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis zum 31.5.2010 ordentlich gekündigt. Der Mieter räumte das Objekt zunächst nicht. Bis Dezember 2011 zahlte er einen monatlichen Betrag in Höhe der vereinbarten Miete. Ende März 2012 zog der Mieter schließlich aus den Räumen aus.

Der Vermieter verlangt für den Zeitraum Januar bis März 2012 Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete. Der Mieter wendet ein, zwischen September 2011 und April 2012 sei es in den Räumen wegen Mängeln der Dachentwässerung mehrfach zu Wasserschäden gekommen. Hierdurch sei die Gebrauchstauglichkeit der Räume erheblich gemindert worden.

Der BGH gibt dem Vermieter Recht, indem er seine Rechtsprechung aus dem Jahre 1960 bestätigt: Der frühere Mieter könne sich nicht darauf berufen, dass während der Vorenthaltung der Mietsache eine weitere Verschlechterung der Mietsache eingetreten und die Nutzungsentschädigung daher (weiter) zu mindern sei. Denn die bei einem bestehenden Mietverhältnis kraft Gesetzes eintretende Abänderung der Vertragspflicht des Mieters zur Zahlung der Miete folge aus der besonderen Verpflichtung des Vermieters, seinem Mieter den vertragsmäßigen Gebrauch der Sache fortgesetzt zu gewähren; diese Verpflichtung entfalle mit Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vermieter könne daher trotz weiterer Verschlechterung der ihm vorenthaltenen Mietsache den letzten Mietzins als „Mindestschaden“ weiter fordern.

Allerdings könnten auch innerhalb des bestehenden Abwicklungsverhältnisses nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB einzelne Verpflichtungen des Vermieters aus dem beendeten Mietvertrag noch nach der Vertragsbeendigung fortbestehen. Solche Pflichten könnten sich im Einzelfall aus der Eigenart des beendeten Mietvertrags oder den besonderen Belangen des Mieters ergeben; zu diesen Pflichten könnte im Einzelfall auch die Erhaltung

des nach den Bestimmungen des beendeten Mietvertrags vertragsgemäßen Zustands gehören.

Als Beispiel nennt der BGH den Fall, dass der Vermieter zur Abwendung eines bei seinem früheren Mieter durch eine Versorgungssperre drohenden hohen Schadens zur Fortsetzung der Versorgung der vorenthaltenen Mieträume mit Wasser, Strom und Heizenergie verpflichtet sei, wenn dem Mieter eine Räumungsfrist gewährt worden ist und dem Vermieter wegen der regelmäßigen Entrichtung der Nutzungsentschädigung kein wirtschaftlicher Schaden entsteht.

Zunächst sei aber Voraussetzung, dass durch das Unterlassen von Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache akute und schwerwiegende Gefahren für Leben, Gesundheit oder hohe Eigentumswerte des Mieters drohten.

Allerdings vermöge auch eine besonders hohe Gefahr für Rechtsgüter des früheren Mieters für sich genommen noch keine nachvertragliche Mangelbeseitigungspflicht des Vermieters zu begründen. Denn der frühere Mieter habe es grundsätzlich selbst zu verantworten, dass er widerrechtlich noch im Besitz der Mietsache sei, und es liege in seiner Hand, sich den durch den Zustand der Mietsache drohenden Gefahren für seine Rechtsgüter dadurch zu entziehen, dass er die geschuldete Rückgabe der Mietsache an den Vermieter vollziehe.

Eine Mangelbeseitigungspflicht des Vermieters könne daher als Ausfluss nachvertraglicher Pflichten nach Treu und Glauben nur in solchen Konstellationen angenommen werden, in denen die fortgesetzte Vorenthaltung der Mietsache durch den früheren Mieter in einem milderem Licht erscheine. Davon werde jedenfalls dann auszugehen sein, wenn und soweit gesetzliche Regeln insbesondere die Vollstreckungsschutzvorschriften (§§ 721, 765 a ZPO) dem Mieter eine Weiterbenutzung der Mietsache gestatteten.

Darüber hinaus sei aber auch an solche Fälle zu denken, in denen der Mieter etwa während eines Streits um die Wirksamkeit einer von dem Vermieter ausgesprochenen Kündigung mit nachvollziehbaren Erwägungen davon ausgehen durfte, weiterhin zum Besitz der Mietsache berechtigt zu sein.

Rauchwarnmelder

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung – hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) – vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 290/14 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof erklärte, Mieter müssten den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann dulden (und bezahlen), wenn sie ihre Wohnung schon selbst mit von ihnen ausgewählten Rauch-

warnmeldern ausgestattet hatten. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führe. Die „Verbesserung“ zum früheren Zustand (Wohnung mit Rauchwarnmeldern des Mieters) sei darin zu sehen, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ seien und so ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet werde. Die Verpflichtung, Rauchwarnmelder einzubauen, beruhe auf den Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer.

Hier ist auch geregelt, wer die Rauchwarnmelder zu warten hat. Dass Vermieter-Rauchwarnmelder und eine von ihnen veranlasste Wartung ein höheres Maß an Sicherheit gewährleisten als Mieter-Rauchwarnmelder, ist nach unserer Einschätzung unverständlich. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs betrifft die Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt. In Berlin gibt es eine Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in bestehenden Gebäuden erst ab 2021.

Sonderkündigungsrecht des Nacherben

a) Das Recht des Nacherben, ein vom Vorerben über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück abgeschlossenes und bei Eintritt der Nacherbfolge noch bestehendes Wohnraummietverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB zu kündigen, setzt ein berechtigtes Interesse des Nacherben an der Beendigung des Mietverhältnisses voraus (§ 573 d Abs. 1, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

b) Dem vorgenannten Kündigungsrecht des Nacherben steht ein im Wohnraummietvertrag zwischen dem Vorerben und dem Mieter vereinbarter Ausschluss des Rechts des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht entgegen.

c) Dem Nacherben ist nach Treu und Glauben eine Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB allerdings verwehrt, wenn er entweder unabhängig von §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden ist oder er dem Abschluss des Mietvertrags durch den Vorerben zugestimmt hat oder der Abschluss eines für den Vermieter unkündbaren Mietvertrags über den Nacherbfall hinaus einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses entsprochen hat, so dass der Nacherbe gegenüber dem Vorerben verpflichtet gewesen wäre, dem Mietvertrag zuzustimmen (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 50/11, NZM 2012, 558 Rn. 13 mwN).

BGH vom 1.7.2015 – VIII ZR 278/13 –

➔ Langfassung im Internet

Gemäß § 2100 BGB kann der Erblasser einen Erben in der Weise einsetzen, dass dieser erst Erbe wird, nachdem zunächst ein anderer Erbe geworden ist. Man spricht hier von Vor- und Nacherbe.

Vorliegend hatte der Vorerbe mit dem Mieter im Jahr 2009 einen sehr mieterfreundlichen Mietvertrag abgeschlossen, in dem unter anderem ein Kündigungsausschluss für ordentliche Kündigungen bis zum Jahr 2024 enthalten war.

Als es mit dem Tod des Vorerben zum Eintritt des Nacherben in das Mietverhältnis kam, gelang es dem hiervon in Kenntnis gesetzten Mieter schuldhafterweise mehrere Monate lang nicht, die Miete auf das Konto des Nacherben zu überweisen. Dieser kündigte daraufhin fristlos und hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzuges. Die fristlose Kündigung beseitigte der Mieter durch rechtzeitige Nachzahlung der ausstehenden Miete. Vor dem BGH ging es mithin um die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung.

Der BGH führt aus, dass die §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB und die darin angeordnete entsprechende Anwendung des § 566 BGB bewirken, dass der Nacherbe bei Eintritt der Nacherbfolge als Vermieter in das vom Vorerben begründete Mietverhältnis eintrete. Nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB sei der Nacherbe berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

Gemäß § 573 d Abs. 1 BGB seien die §§ 573, 573 a BGB entsprechend anwendbar, wenn ein Mietverhältnis – wie hier bei der Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB – außerordentlich mit gesetzlicher Frist gekündigt werden kann. Dies bedeute, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum auch in diesem Fall nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) gekündigt werden könne.

Nach dem unstreitigen Sachvortrag des Vermieters bestand bei Zugang der Kündigung auch ein gemäß § 573 d Abs. 1, § 573 Abs. 1 BGB für die Kündigung des Vermieters erforderliches berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, da der Mieter sich bei Zugang der Kündigung mit der Zahlung der Miete für die Monate Mai und Juni 2012 in Verzug befand.

Der Umstand, dass der mit dem Vorerben abgeschlossene Mietvertrag einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung bis Ende Februar 2024 vorsah, stehe einer Kündigung des Nacherben gemäß §§ 2135, 1056 Abs. 2, § 573 d Abs. 1, 2 BGB nicht entgegen. Denn diese gesetzliche

Regelung räume dem Nacherben grundsätzlich die Möglichkeit ein, das Wohnraummietverhältnis bei Bestehen eines berechtigten Interesses außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen.

Allerdings sei dem in das Mietverhältnis gemäß § 1056 Abs. 1 BGB eintretenden Eigentümer nach Treu und Glauben eine Kündigung nach § 1056 Abs. 2 BGB verwehrt, wenn er unabhängig von § 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden sei, etwa wenn er ihn vor der Bewilligung des Nießbrauchs noch als Eigentümer selbst abgeschlossen habe, wenn er dem Mietvertrag beigetreten war oder Alleinerbe des Vermieters geworden sei.

Diese Grundsätze seien auf den hier vorliegenden Fall des Eintritts eines Nacherben in das Mietverhältnis nach §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB zu übertragen. Eine Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB sei dem Nacherben etwa auch dann verwehrt, wenn er dem Abschluss des Mietvertrags durch den Vorerben zugestimmt habe oder der Abschluss eines für den Vermieter unkündbaren Mietvertrags über den Nacherbfall hinaus einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses entsprochen habe, so dass der Nacherbe gegenüber dem Vorerben verpflichtet gewesen wäre, dem Mietvertrag zuzustimmen (§ 2120 Satz 1 BGB).

Diese Aspekte hatte das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, so dass der BGH nicht abschließend urteilen konnte und die Sache zur Sachverhaltsaufklärung zurückverweisen musste.

Das Berufungsgericht hätte demnach zu prüfen, ob der hier vom Vorerben mit ungewöhnlichen Bedingungen (langjähriger Kündigungsausschluss zu Lasten des Vermieters, langjähriger Verzicht auf das Recht zur Mieterhöhung, Herabsetzung der Miete im Hinblick auf vorgesehene – die Gesamtsumme der Mietherabsetzung betragsmäßig nicht erreichende – Mieterinvestitionen) abgeschlossene Mietvertrag unter Berücksichtigung der Pflicht des Vorerben zur Erhaltung des Nachlasses in seiner Wertsubstanz wirtschaftlich betrachtet angemessen und daher als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen war und schließlich darauf, ob die vorgesehenen Investitionen tatsächlich getätigt worden seien.

Instanzen-Rechtsprechung

Teilgewerbliche Nutzung der Wohnung

Die Tätigkeit als freiberuflicher Versicherungsmakler ist vom Wohngebrauch gedeckt, wenn sich die Außenwirkung auf die erforderliche gewerbliche Anmeldung und die Eintragung in ver-

schiedene einschlägige im Internet geführte Register beschränkt (Abgrenzung zu BGH vom 31.7.2013 – VIII ZR 149/13 –, WuM 13, 554; WuM 14, 98; GE 13, 1132; NZM 13, 786).

LG Berlin vom 6.3.2015

– 65 S 366/14 –

➔ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

Die Waldstraße in 10551 Berlin liegt nicht in bevorzugter Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels 2013. Als „City“ definiert sind in Berlin der Bereich um den Bahnhof Zoologischer Garten und Savignyplatz im Westen und um den Bahn-

hof Friedrichstraße und den Alexanderplatz im Osten. Die Waldstraße liegt weit außerhalb dieser beiden Gebiete. Auch eine bevorzugte Wohnlage ist durch nichts zu begründen. Es sind dort gerichtsbekannt nur einfache Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Das nahe gelegene Innenministerium mag zwar für den überschaubaren Anteil der dort Beschäftigten die Wohnlage attraktiv erscheinen lassen, dies begründet aber für sich keine bevorzugte Wohnlage.

*AG Mitte vom 25.3.2015
– 15 C 267/14 –, mitgeteilt
von RAin Monika Sadowski*

Zusammengelegte Abrechnungseinheit

Zwar schließt ein unterschiedlicher Verbrauch in den einzelnen Häusern eine Zusammenfassung zu einer Abrechnungseinheit grundsätzlich nicht aus. Etwas anderes gilt aber dann, wenn die Verbrauchsunterschiede erheblich sind. Die Bildung einer Abrechnungseinheit berechtigt den Vermieter nicht zur undifferenzierten Umlage der Kosten.

*AG Spandau vom 3.6.2015
– 4 C 357/14 –, mitgeteilt
von RA Norbert Wilke*

Das Gericht führt aus:

... Will der Vermieter preisfreien Wohnraums aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Betriebskosten mehrerer Grundstücke einheitlich abrechnen, also eine Verwaltungs- und Abrechnungseinheit bilden, so ist er hierzu nach der Rechtsprechung des BGH (VIII ZR 73/10, Grundeigentum 2010, 1682) grundsätzlich berechtigt, wenn mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude eine vergleichbare Bauweise, Ausstattung und Größe aufweisen.

Vorausgesetzt wird weiter, dass die Nebenkosten zumindest teilweise gemeinsam anfallen. Ist eine Trennung gemeinsam anfallender Kosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich, entspricht die Bildung einer Abrechnungseinheit in der Regel billigem Ermessen

(vgl. BGH, WuM 2005, 579 = Grundeigentum 2005, 1118 für eine gemeinsame Heizungsanlage). Ein unterschiedlicher Verbrauch in den einzelnen Häusern schließt eine gemeinsame Abrechnung nicht von vorneherein aus. Etwas anderes gilt aber dann, wenn die Verbrauchsunterschiede erheblich sind (vgl. Schmid Harz, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Aufl., § 556 a BGB Rn. 37 m.w.N.). Die Bildung einer Abrechnungseinheit berechtigt den Vermieter nicht zur undifferenzierten Umlage der Kosten (vgl. Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., F Rn. 141).

Im Hinblick darauf, dass der für die S.-Straße 1 a und 1 b ermittelte Verbrauch nur rund ein Drittel des Verbrauchsvolumens der Häuser in der F.-Straße ausmacht und die Wasserbetriebe den Verbrauch der Gebäude gesondert erfassen und abrechnen, erscheint die von der Beklagten vorgenommene Gesamtverteilung aller Kosten auf alle Gebäude weder zweckmäßig noch geboten oder angemessen. Die von der Beklagten möglicherweise angestrebte Vereinfachung der Abrechnung tritt vorliegend ja gerade nicht ein, denn die Beklagte fasst die von den Wasserbetrieben für die S.-Straße und F.-Straße differenziert abgerechneten Kosten in einem zusätzlichen Rechenschritt wieder zusammen. Ein Grund, der dieses auch für die Beklagte mit Mehraufwand verbundene und dem Bedürfnis des Mieters nach Abrechnungsgerechtigkeit zuwiderlaufende Vorgehen sinnvoll erscheinen lässt, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. ...

Modernisierungsankündigung

Aus dem Sinn und Zweck von § 555 c Abs. 1 Ziffer 3 BGB folgt, dass der Vermieter die durch die Modernisierung in der Zukunft beeinflussten Betriebskosten auch dann aufzuführen hat, wenn sich diese verringern. Denn nur wenn alle sich ändernden Kosten aufgeführt werden, ist es dem Mieter möglich, die Kostenentwicklung insgesamt abzuschätzen.

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

Gemäß § 555 c Abs. 1 Ziffer 3 BGB hat die Modernisierungsankündigung Angaben zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten zu enthalten. Dabei ist diese Regelung nach Ansicht des Amtsgerichts nur auf diejenigen Betriebskosten anzuwenden, die durch die konkrete Modernisierungsmaßnahme beeinflusst werden. Zwar ergebe sich dies nicht aus dem Wortlaut der Norm. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung jedoch solle es dem Mieter ermöglicht werden, die finanziellen Auswirkungen einer Duldung abzuschätzen. Demnach sei aber nur die Angabe der Kosten erforderlich, die durch die Modernisierung auch eine Änderung erfahren. Die übrigen Kosten könne der Mieter ohne Weiteres seinen Abrechnungen entnehmen. Eine Aufführung in der Ankündigung wäre somit eine bloße Förmerei. Aus dem genannten Sinn und Zweck folge dann, dass der Vermieter beeinflusste Kosten auch dann aufzuführen habe, wenn sich diese verringern. Denn nur wenn alle sich ändernden Kosten aufgeführt würden, sei es dem Mieter möglich, die Kostenentwicklung insgesamt abzuschätzen.

Im vorliegenden Fall waren in der Ankündigung zwar Angaben zu den künftigen Heizkostenvorschüssen in Höhe von 100 Euro monatlich gemacht. Konkrete Angaben zur Entwicklung der betroffenen Betriebskosten fehlten jedoch. Dabei hieß es in der Ankündigung selbst ausdrücklich, dass Nebenkosten wie „Schornsteinfegermeistergebühren, Wartungsreparaturkosten etc.“ durch die Modernisierung beeinflusst würden und dass die Thermostatventile und elektronischen Heizkostenverteiler künftig gemietet würden.

Das Gericht kam deshalb zu dem Ergebnis, dass die Ankündigung dem Informationsbedürfnis der Mieter nicht gerecht werde. Welche künftigen Betriebskosten genau von der Modernisierung betroffen seien und wie hoch die Veränderungen sein würden, gehe aus der Ankündigung nicht im Ansatz hervor.

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,
Samstag von 9 bis 13 Uhr (jedoch nicht in den Beratungszentren Müllerstraße, Wilmsdorfer Straße und Bahnhofstraße)
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Reinickendorf

■ **NEU!** Mi 17-19 Uhr

Familientreff Wittenau, Oranienburger
Straße 204, Ecke Roedernallee
nahe U Alt-Wittenau (250 m Fußweg)
und S Wittenau (400 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **030-226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ **030-226 26-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.
Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich. Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60,

nächstes Treffen: 14. Oktober 2015.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleiterin)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

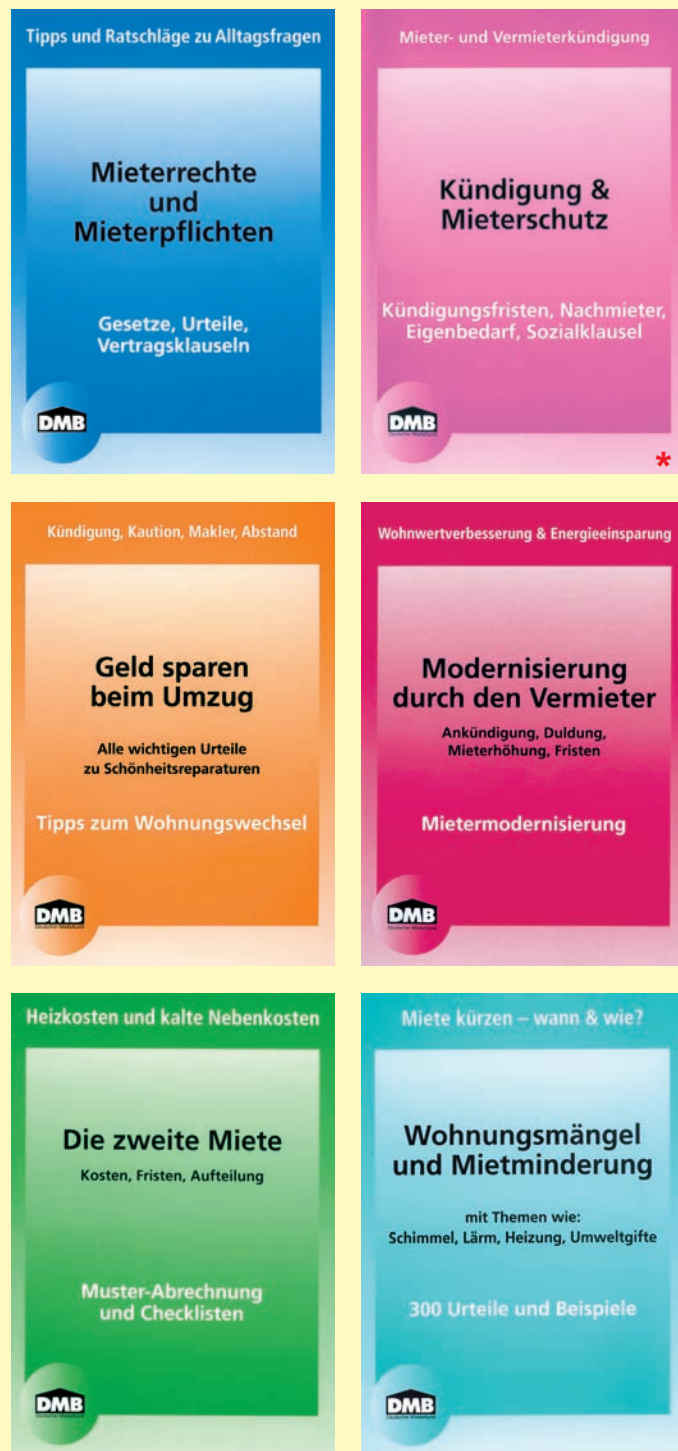
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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



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

Oktober 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.10.

17.30 Uhr Karin Horn: Vulkane in Süd-Italien**

19.00 Uhr Spielfilm: Mama gegen Papa – Wer hier verliert, gewinnt

19.30 Uhr Prof. Dr. med. Dr. phil. Andreas Heinz: Der Begriff der Psychischen Erkrankung aus medizinischer und philosophischer Sicht*

Freitag, 2.10.

15.30 Uhr C.-P. Steinmann: Millionärsvillen im Grunewald – Eldorado für Spekulanten**

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Caravaggio – Ein Revolutionär in Rom um 1600*

19.30 Uhr Peter Vollmer: „Darf's noch eine Hüfte sein?“

20.00 Uhr Soname Yangchen, Katharina Thalbach: Klang der Wolken – Mein Weg aus Tibet zu mir selbst**

Sonntag, 4.10.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom neuen Existenzialismus

Montag, 5.10.

15.30 Uhr Prof. Dr. Gabriele Doblhammer: Gesundheitstrends in der älteren Bevölkerung*

16.30 Uhr Spielfilm: Mama gegen Papa – Wer hier verliert, gewinnt

17.30 Uhr Dipl.-Ing. Uwe Kutscher: Baugeschichte und Architektur der Berliner U-Bahn**

19.00 Uhr Spielfilm: Mama gegen Papa – Wer hier verliert, gewinnt

19.30 Uhr Markus Bickel, Achim Vogt, Maximilian Felsch:

Fragil stabil – der Libanon 25 Jahre nach dem Bürgerkrieg*

19.30 Uhr Dr. Hans Zinnecker: SOFIA – die fliegende deutsch-amerikanische Sternwarte**

Dienstag, 6.10.

19.00 Uhr Vorträge außer Haus: Dr. Raphael Zajonz, Kathi Schlepper: High Frequency Trading in Deutschland – Was sind die Auswirkungen auf den Börsenhandel? Eintritt frei, Ort: Leibnizstraße 10, 10625 Berlin

Samstag, 10.10.

11.00-18.00 Uhr Health Week Publikumstag, Eintritt frei

19.00-21.30 Uhr Zum Welttag der seelischen Gesundheit:

Wenn Plan A nicht funktioniert – Wege aus dem Seelentief

Sonntag, 11.10.

11.00 Uhr Führung: Carl-Peter Steinmann: Die Villenkolonie Grunewald

16.00 Uhr Harald Schaffer: Ladakh – Kleintibet abseits der touristischen Trampelpfade**

Montag, 12.10.

15.30 Uhr Britta Materne: Ganzheitliche Diagnostik und Therapie

von Kiefergelenk- und Zahnkrankheiten**

17.30 Uhr Heike Buchter: BlackRock – der mächtigste private Finanzgigant der Welt*

19.30 Uhr Prof. Dr. H. A. Winkler: Zerreißproben – Deutschland, Europa und der Westen*

Dienstag, 13.10.

15.30-17.00 Uhr Gesundheitstag Pankreas – kleines Organ, große Wirkung, Eintritt frei

15.30 Uhr Prof. Ursula Lehr: Gesundes Älterwerden –

Herausforderung und Chance in unserer Zeit*

17.30 Uhr Dr. Jürgen Luh: Der kurze Traum der Freiheit – Preußen nach Napoleon*

19.30 Uhr Dr. Tessa Hofmann: Bilanz eines Genozids*

19.30 Uhr Dr. Ruth Westheimer: Liebe, Lust und Lebensfreude*

Mittwoch, 14.10.

16.30 Uhr Urania-Veranstaltungen des Netzwerkes „Steine in der Stadt“:

Tag der Steine in der Stadt 2015

17.00 Uhr Gesundheitstag Rückenschmerzen: Moderne Therapieverfahren –

was kann ich selber tun? Eintritt frei

19.30 Uhr Prof. Dr. Karl Sigmund: Sie nannten sich „Der Wiener Kreis“*

Donnerstag, 15.10.

10.00-18.00 Uhr Tagesseminar Dr. David Schnarch: Crucible® Mind-Mapping Therapy™

Freitag, 16.10.

16.00 Uhr Prof. Dr. Günter Ziegler: Wie groß ist die Mathematik?*

19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Griechenland und Europa

Samstag, 17.10.

10.30 Uhr Führung: Dr. Angela Ehling: Die Geologische Wand

im Botanischen Volkspark Berlin-Blankenfelde

11.00 Uhr Führung: Dr. Jürgen Rendtel: Der legendäre Einsteinurm

auf dem Telegraphenberg

14.00 Uhr Führung: Dr. Gerda Schirmeister: Naturwerksteine am Sowjetischen

Ehrenmal im Tiergarten und im Regierungsviertel am Spreebogen

Sonntag, 18.10.

10.30 Uhr Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom Geheimnis des Lebens

Chor Kreativ: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor

14.00 Uhr Ingo Ehret: Afrika in 3-D – per Fahrrad durch den afrikanischen Kontinent**

16.00 Uhr Podiumsdiskussion: Körperbilder im pornografischen Kontext

und ihr gesellschaftlicher Einfluss

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

Montag, 19.10.

15.30 Uhr H. Neckelmann: Berliner Kuriositäten – Trudelturm, Tropfenwagen, Ohropax**

16.30 Uhr Spielfilm: Die Mafia mordet nur im Sommer

17.30 Uhr Dr. Sylvia Necker: Stadt(t)räume im 20. Jahrhundert**, Eintritt frei

19.00 Uhr Spielfilm: Broadway Therapy

19.30 Uhr Dr. Wilfried Buchta: Der islamische Staat und die Ohnmacht des Westens*

Dienstag, 20.10.

15.30 Uhr Rainer Bartels, M.A.: Sternkreise, Wegepflaster und ein Großsteingrab –

Der Jahrtausende alte Kult- und Bestattungsort von Schmölln**

16.30 Uhr Spielfilm: Broadway Therapy

19.00 Uhr Film mit Vortrag: Christian Brees: Laurel & Hardy und die Frauen

19.30 Uhr Dietmar Roller: Gewalt – Die Fessel der Armen*

Mittwoch, 21.10.

16.30+19.00 Uhr Spielfilm: Die Mafia mordet nur im Sommer

17.30 Uhr Prof. Dr. med. I. Heuser: Ursachen und Hilfen bei Burnout und Depression*

19.30 Uhr Katja Gloger: Putins Welt – Das neue Russland, die Ukraine und der Westen*

19.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h.c. Reinhard Hüttel: Die Begleitung der Energiewende

durch die Wissenschaft*

Donnerstag, 22.10.

16.30+19.00 Uhr Dokumentarfilm: Parcours d'Amour

19.30 Uhr Dr. Eva Wlodarek: Einsam – Vom mutigen Umgang

mit einem schmerzhaften Gefühl*

Freitag, 23.10.

15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Paare des Expressionismus –

Die Künstlerfreunde August Macke und Franz Marc*

17.30 Uhr Dr. Eva Wlodarek: Mich übersieht keiner mehr –

wie man größere Ausstrahlung gewinnt*

19.30 Uhr Thomas de Padova: Albert Einstein und die Neuerfindung der Welt*

Samstag, 24.10.

10.00 Uhr- Veronika Langguth: Die Heilkraft des Atems –

15.00 Uhr der „Erfahrbare Atem nach Prof. Ilse Middendorf“*

Montag, 26.10.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Bierpaläste und Weinrestaurants**

17.00 Uhr- Gesundheitstag: Prof. Dr. Ina Bergheim, Prof. Dr. Jürgen Riemann:

19.00 Uhr Darmgesundheit – die Wunderwelt der Bakterien, Eintritt frei

17.30 Uhr Marion Kappler: Metropolen an der Ostsee**

19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Wo findet sich das Wissen der Stadt?

Neue Standorte und die Bedeutung der

Zentralen Landesbibliothek Berlin (ZLB), Eintritt frei

Dienstag, 27.10.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Karl-Christian Bergmann: Heuschnupfen,

Pollenasthma und Obstunverträglichkeit – Was tun?*

17.30 Uhr Prof. Dr. Michael Richter: Georgien – Traumland mit Schönheitsfehlern**

19.30 Uhr Carmen Thomas: Kommunikations-Kultur schaffen –

vom klaren schnellen Weg zur Sache*

20.00 Uhr Spielfilm: Amy

Mittwoch, 28.10.

15.30 Uhr Dr. med. Janko Schildt: Telemonitoring für insulinpflichtige Diabetiker*

17.30 Uhr Prof. Dr. Hartmut Wilhelm Frech: Die Kunst des Lebens –

Neue Chancen für persönliches Wachstum*

19.30 Uhr Prof. Dr. Heike Krieger: Die Privatisierung des Krieges*

20.00 Uhr Spielfilm: Amy

Donnerstag, 29.10.

15.30 Uhr Dr. Christian Simon: Wilmersdorf – zwischen Idylle und Metropole**

17.30 Uhr Dr. Almut Mey: Die Adria Magistrale**

19.30 Uhr Prof. Dr. Werner van Treeck: Dummheit – eine unendliche Geschichte*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: B-Movie – Lust & Sound in West-Berlin 1979 bis 1989

Freitag, 30.10.

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Wirbelsäulen- und Gelenkerkrankungen –

Hilfe durch Integrative Medizin*

19.30 Uhr Prof. Dr. Claus Lämmerzahl: Schwarze Löcher –

Einsteins Theorie und ihre Vorhersagen*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: B-Movie – Lust & Sound in West-Berlin 1979 bis 1989

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