



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

Oktober
10/2016

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**NEUE STUDIEN ZUR
MIETPREISBREMSE**

**Wirkung völlig
unzureichend**

MODERNISIERUNG

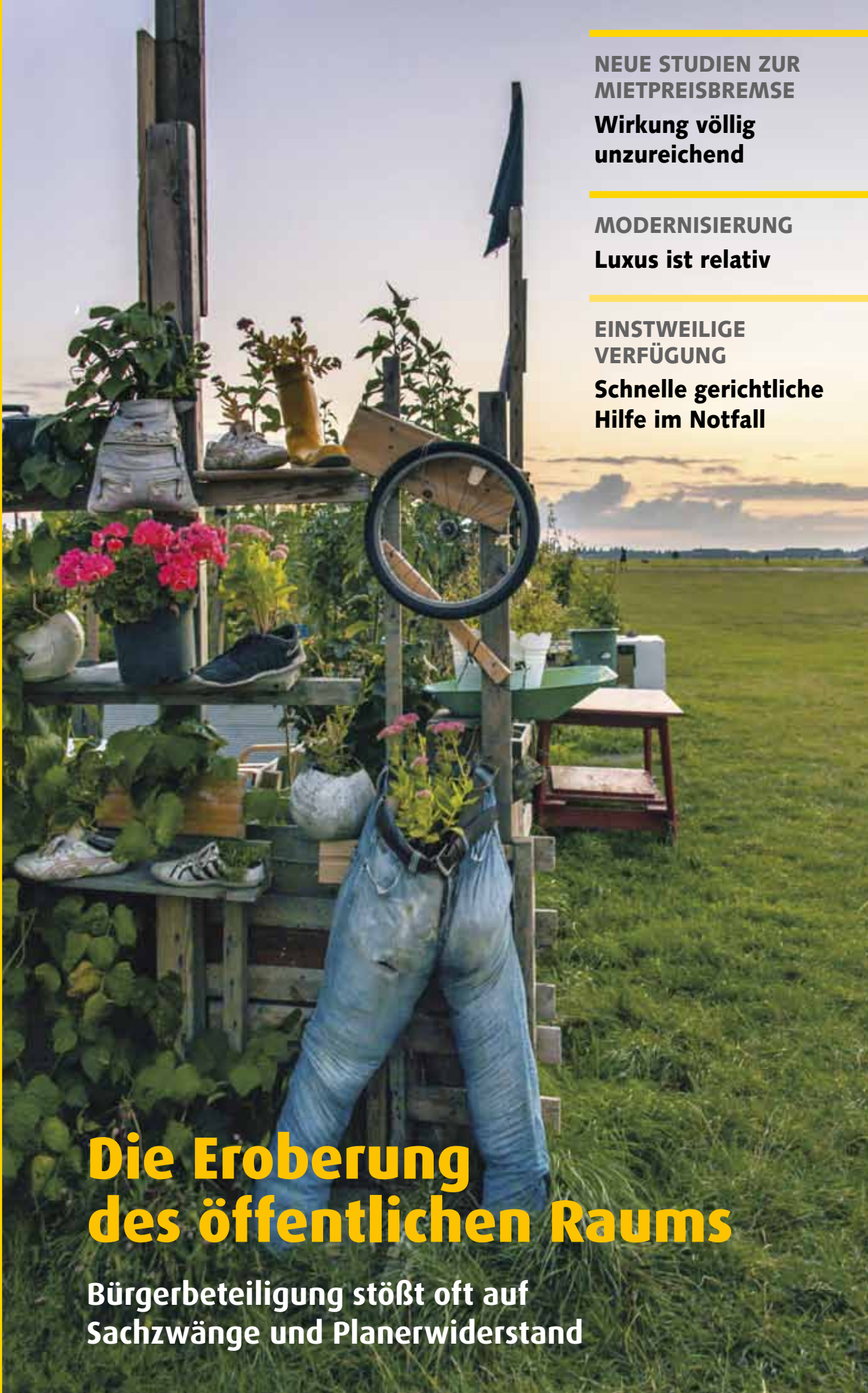
Luxus ist relativ

**EINSTWEILIGE
VERFÜGUNG**

**Schnelle gerichtliche
Hilfe im Notfall**

Die Eroberung des öffentlichen Raums

**Bürgerbeteiligung stößt oft auf
Sachzwänge und Planerwiderstand**



Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

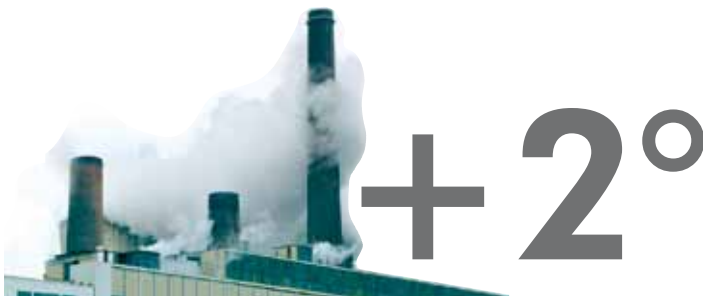


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

„Tour der Entmietung“:	
Häuser, in denen Sie nicht leben wollen	6
Buchtipp: Hassen allein hilft nicht	6
Zweckentfremdung von Zweitwohnungen:	
Hintertür für Ferienwohnungen?	7
Berliner Sozialgipfel: Wohnen als neue soziale Frage	7
Modernisierung Schliemannstraße 36/Raumerstraße 9:	
Senat pfeift Gewobag zurück	8
Broschürentipp: Geld sparen beim Wohnungswechsel	8
Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland:	
Keine böse Überraschung zu erwarten	9
Webtipp: Umfrage zur Energieeffizienz	9
Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen:	
Schulterschluss für bezahlbares Wohnen	10
IW-Studie zur Miet- und Einkommensentwicklung:	
Wie Durchschnittswerte auch Probleme nivellieren	10
Verpatzte Premiere bei den Mieterratswahlen:	
Nur Ja-Sager erwünscht?	11
Webtipp: Wohnen im Alter	11

TITEL

Die Eroberung des öffentlichen Raums	
Bürgerbeteiligung stößt oft auf	
Sachzwänge und Planerwiderstand	12

HINTERGRUND

Neue Studien zur Mietpreisbremse:	
Wirkung völlig unzureichend	17
Rekommunalisierung: Teure Kurskorrektur	18
Modernisierung: Luxus ist relativ	20
Wohnungen für Flüchtlinge: Lösung aus dem Baukasten	21
Berliner Geschäftsmeilen (2):	
Die Straße der kleinen Leute	22
Kastendoppelfenster:	
Die Augen des Berliner Mietshauses	24
Einstweilige Verfügung:	
Schnelle gerichtliche Hilfe im Notfall	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Bürger und Anwohner fordern mehr Teilhabe an Entscheidungen, wenn es um **Planungen für den öffentlichen Raum** geht. Doch sie stoßen oft auf Sachzwänge und den Unwillen der Entscheider.

12



Lassen sich die ehemals verkauften Wohnungen der **städtischen Wohnungsunternehmen** **rekommunalisieren?** Am Kottbusser Tor ertönt der Ruf danach besonders laut.

Experten haben nachgewiesen: Das **Berliner**

Kasten-
doppelfenster

ist, wenn es überarbeitet wird, energetisch und lärmetechnisch fit. Und es sieht besser aus als sein Kunststoff-nachfolger.



24

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

Betr.: MieterMagazin 5/2016, Seite 9, Jens Sethmann: „Berliner Energiewendegesetz – Eine klimaneutrale Hauptstadt bis 2050“

Kein Einfluss auf das Klima

In Ihrem Artikel reden Sie über Reduzierungen der CO₂-Emissionen, die das Berliner Energiewendegesetz vorsieht. Das in der Natur vorhandene CO₂ hat mit 0,033 bis 0,037 Prozent weniger Anteil in der Luft als das Edelgas Argon. Der Mensch verursacht von 0,04 Prozent CO₂-Anteil an der Luft auch nur vier Prozent – mithin 0,0016 Prozent des gesamten Anteils. So können Sie sicherlich verstehen, dass anthropogenes CO₂ nie in der Lage sein wird, einen Einfluss auf das Wetter und damit Klima zu nehmen, ja nicht einmal das gesamte CO₂! Meines Erachtens sind daher Verordnungen und Gesetze zur Reduzierung von (anthropogenem) CO₂ eine Farce – insbesondere dann, wenn es damit Menschen trifft, die nicht genug Geldmittel haben, um die erhöhte Mietsteigerung durch die Sanierungen bezahlen zu können. Daher meine Bitte an Sie, lassen Sie Hinweise an die Leser über das Giftgas CO₂

sein oder stellen Sie es nicht als ein Problem dar.

H. Böschen, 13347 Berlin

Trotz seines geringen Anteils trägt CO₂ bedeutend zum Treibhauseffekt bei. Dass der Anstieg der CO₂-Konzentration und damit der Klimawandel zum großen Teil men-

schengemacht ist, wird kaum noch ernsthaft angezweifelt. Und selbst wenn man nicht an den Klimawandel glaubt: Warum sollte man nicht trotzdem Anstrengungen unternehmen, den Ausstoß von gesundheits-schädlichen Verbrennungsabgasen zu verringern?

Die Redaktion

Befragung zum Berliner Mietspiegel 2017

Im Auftrag des Berliner Senats findet derzeit wieder eine Befragung der Berliner Mieter und Vermieter zum Mietspiegel 2017 statt. Das Forschungsinstitut F+B aus Hamburg bittet seit Ende August um die Mitwirkung bei der Erhebung von Mieten und Betriebskosten.

Der Berliner Mieterverein empfiehlt dringend, die Befragung zu unterstützen, den Fragebogen zurückzusenden beziehungsweise sich für ein Interview zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Vermieter mit dem Mietspiegel Mieterhöhungen begründen können, so bleibt der Mietspiegel doch für den Mieter das einzig geeignete Instrument zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ohne Mietspiegel wären die Mieter den Mieterhöhungsverlangen der Vermieter deutlich schutzloser ausgeliefert, denn der Mietspiegel ist gleichzeitig für den Mieter das Kontrollinstrument der Mieterhöhung. Dass der Mietspiegel auch zur Zurückweisung von Mieterhöhungen taugt, liegt daran, dass viele Vermieter bei der Mieterhöhung sich nicht die Mühe machen, die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze zu berechnen. Sie begnügen sich mit der Erfüllung der formellen Voraussetzungen und lassen ihre Forderung den Oberwert nicht übersteigen.

Der jetzt übersandte Fragebogen dient in erster Linie dazu festzustellen, ob die Wohnung und der Mietwert in den Mietspiegel gehören. Bitte geben sie ihn in jedem Fall zurück.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Mittermeier · **Fotografen/Bildagenturen:** Amin Akhtar, DGB Wilfried Winzer, Sabine Mittermeier, Nils Richter, RWTH Aachen, Lisa Smith, RWTH Aachen, Kersten Urbanke · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 2110095, Fax 2110099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418



Ausstellung

„Aus Feldern und Gärten“

Bilder in Öl

von Jan Hofmann

im Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63,
Südstern, zu den
üblichen Öffnungszeiten

Finissage am Freitag,
den 14. Oktober 2016
um 19.30 Uhr

Veranstaltungshinweis

15. Berliner Mierratschlag des Berliner Mietervereins

**Mietvertrag, Vertragsparteien, Laufzeit –
was Mieter über ihr Mietverhältnis
wissen sollten**

am Samstag, den 29. Oktober 2016
von 12 bis 16 Uhr
in Zusammenarbeit mit der Urania

An der Urania 17, Kleistsaal,
10787 Berlin-Schöneberg
Wittenbergplatz,
Nollendorfplatz

Nähere Informationen
auf der letzten Umschlagseite.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 17. Oktober 2016 und Montag, 21. November 2016.

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)

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



Einsender dieses Fotos ist Norbert Möller

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.

„TOUR DER ENTMIENTUNG“

Häuser, in denen Sie nicht leben wollen



Foto: Sabine Mittermeier

Auf Tour zu den Verdrängungsimmobilien der Stadt

Rund 1000 Menschen gingen am 10. September auf die Straße, um gegen Verdrängung und den Ausverkauf der Stadt zu demonstrieren. Vor der eigentlichen Mietenstopp-Demonstration hatte ein Aktionsbündnis zu einer „Tour der Entmietung“ aufgerufen. Das Motto: „Wir besuchen Häuser, in denen Sie nicht leben wollen.“

Die Initiatoren wissen, wovon sie reden. Unter den unzumutbaren Zuständen in der als „Horror-Haus“ bekannt gewordenen Grunewaldstraße 87 in Schöneberg litten nicht nur die Bewohner, sondern die ganze Straße. Mittlerweile ist das Medieninteresse erlahmt, die Wanderarbeiter, mit denen der Eigentümer die Wohnungen überbelegt hatte, wurden vor die Tür gesetzt. Doch die Probleme sind damit für die Altmietler nicht gelöst. Viele sind bereits ausgezogen. Notwendige Reparaturen werden, wenn überhaupt, per Ersatzvornahme durch das Bezirksamt vorgenommen.

Besonders empört sind die verbliebenen Mieter, dass das Bezirksamt trotz Milieuschutz unlängst Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt hat. Der Antrag war kurz vor Inkrafttreten der Verordnung gestellt worden. Einer Umwandlung in Eigentumswohnungen steht somit

nichts mehr im Wege – sofern das Bezirksamt nicht doch von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. „Dafür wollen wir kämpfen, wir lassen uns nicht vertreiben“, betonen die Mieter.

Mit einem Fahrradkorso ging es an diesem Samstag zu anderen „Problemimmobilien“. Weit musste man nicht fahren. In der Kulmer Straße 1-4/Alvenslebenstraße 12/12a werden Mieter systematisch hinausgedrängt, weil ihre Wohnungen verkauft werden sollen. Der Eigentümer, die Firma Tarsap, fahre die Strategie „Entmietung durch Verwahrlosung“. Weil die Lüftungsanlagen in den Bädern nicht repariert werden, gebe es Schimmel. Immer wieder komme es zu Wasserrohrbrüchen, zeitweise wurde der Müll nicht abgeholt. Wer sich beschwert oder die Miete mindert, wird mit Kündigungen überzogen. Vom Bezirksamt gebe es trotz der gesundheitsgefährdenden Zustände kaum Unterstützung.

Ganz andere Erfahrungen haben die Mieter der Eisenbahnstraße 44/Muskauer Straße 11 gemacht, der dritten Station bei der Tour der Entmietung. Weder für den Einbau von Gasetagenheizungen noch für die geplante Wärmedämmung des Gründerzeithauses wurde bislang eine Genehmigung erteilt. „Das Bezirksamt unterstützt uns sehr, aber man muss den Behörden ständig auf die Füße treten, sonst passiert gar nichts“, so eine Mieterin. Allerdings ist es dem Eigentümer gelungen, den Milieuschutz zu umgehen, indem er sich verpflichtete, sieben Jahre nur an Mieter zu veräußern. In diesem Fall muss die Behörde die Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigen. Doch die Mieter geben sich kämpferisch. Bisher ist noch niemand ausgezogen, trotz der angekündigten Mietsteigerungen. Zum Abschluss der Aktion wurde am Startplatz der Demo eine „Wall of Shame“ aufgebaut. Die Plakatwand macht auf weitere Entmietungsfälle in der Stadt aufmerksam.

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Hassen allein hilft nicht

Vermieter seien Sicherheitsfanatiker, Kontrollfreaks und Mafiosi. Sie schikanieren Mieter, entwohnen Häuser und hassen Kinder, Tiere und Balkonpflanzen. Autor Marcus Bachert hat sein halbes Leben zur Miete gewohnt und weiß, wovon er schreibt. Wenn auch unter Pseudonym, denn „er hat Angst vor seinem Vermieter und möchte seine Wohnung nicht verlieren“. Im Vorwort erwähnt er seine Mutter, die ihren Mietern jeden Wunsch von den Augen ablas. Alle anderen Vermieter gehören in seinen Augen zu einem „extrem berechnenden und widerwärtigen Menschenschlag“. Natürlich: Es gibt keine Statistik über gute und schlechte Vermieter, und spektakuläre Fälle von Vermieterwillkür finden eher Leser als Berichte über normale Mieter-Vermieter-Beziehungen. Satire darf übertreiben, aber Schwarzmalerei hilft selten bei der Bewältigung des bisweilen problematischen Mieteralltags. Nach der ausführlichen Darlegung der 111 Gründe, jeden Vermieter zu hassen, bekennt der Autor: „Ich selbst wäre in ihrer Position wahrscheinlich keinen Deut besser.“ Vermieter agieren jedoch nicht im rechtsfreien Raum, privater oder gemeinschaftlicher Widerstand der Mieter ist möglich, kommt in dem Buch jedoch definitiv zu kurz. Trotzdem: gut geschrieben, amüsant zu lesen, und bereits die Erkenntnis, Probleme mit anderen zu teilen, hilft bisweilen.

rb



Bachert, Marcus:
111 Gründe,
seinen Vermieter
zu hassen. Berlin
2016. 9,99 Euro

ZWECKENTFREMUNG VON ZWEITWOHNUNGEN

Hintertür für Ferienwohnungen?

In einem vielbeachteten Urteil hat das Verwaltungsgericht Berlin Eigentümern erlaubt, ihre Zweitwohnungen als Ferienwohnung zu vermieten. Dies könnte ein Einfallstor zur Umgehung des Zweckentfremdungsverbots sein. In einem weniger beachteten Urteil schränkt das Verwaltungsgericht die Feriennutzung aber deutlich ein.

Geklagt hatten drei Zweit Wohnungseigentümer, die in Dänemark, Italien und Rostock leben und sich beruflich bedingt oder privat zeitweilig in ihren Zweitwohnungen in Friedrichshain und Pankow aufhalten. Für die übrige Zeit wollten sie eine Ausnahmegenehmigung, um die Räume an Urlauber zu vermieten. Die Bezirksämter hatten dies verweigert. Das Verwaltungsgericht gestand ihnen die Ausnahmegenehmigung zu. Durch die Vermietung als Ferienwohnung während der Abwesenheit der

Eigentümer trete kein Wohnraumverlust ein, argumentiert das Gericht. Anhaltspunkte für eine missbräuchlich innegehaltene Zweitwohnung konnten die Richter nicht erkennen. „Die Entscheidung ist nicht nachvollziehbar“, kommentiert Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, das Urteil. Damit werde einer Umgehung des Zweckentfremdungsverbots Tür und Tor geöffnet. Zukünftig müssten Ferienwohnungsbetreiber einfach nur einen Zweitwohnsitz anmelden und für diesen die Ausnahmegenehmigung für die Zweckentfremdung beantragen. „Das war sicherlich vom Gesetzgeber so nicht gewollt“, so Werner. In einem Urteil vom selben Tag, das aber erst zehn Tage später publik gemacht wurde, schränkt das Verwaltungsgericht seine eigenen Urteile ein. Nur „echte Zweitwohnungen“ sollen eine Ausnahmegenehmigung

Foto: Nils Richter



Das Verwaltungsgericht hat das Zweckentfremdungsverbot aufgeweicht

erhalten. Abgewiesen wurde die Klage von Eigentümern eines Hauses mit vier Wohnungen, von denen sie eine selbst bewohnen und eine weitere als Zweitwohnung bezeichnen. Sie hätten diese Räume als Gästewohnung für Familie und Freunde sowie für zahlende Feriengäste eingerichtet und würden sie gelegentlich des Nachts selbst nutzen. Das Gericht sah darin keine Zweitwohnung, weil die Funktion des Wohnens ganz unwesentlich sei oder nur zum Schein erfolge.

Jens Sethmann

■ Urteile zur Ausnahmegenehmigung: Verwaltungsgericht Berlin vom 9. August 2016 – VG 6 K 91.16, VG 6 K 151.16 und VG 6 K 153.16
Einschränken des Urteils: Verwaltungsgericht Berlin vom 9. August 2016 – VG 6 K 112.16

BERLINER SOZIALGIPFEL

Wohnen als neue soziale Frage

■ Infos unter www.berliner-sozialgipfel.de

Solidarität bei Berlins Politikern eingefordert

Berlin boomt. Das birgt Chancen, aber auch Risiken. Mit der Frage, wie die Weichenstellung hin zu einer sozialen und gerechten Stadt gelingen kann, beschäftigte sich der 7. Berliner Sozialgipfel. Schwerpunktthema war in diesem Jahr die soziale Stadtentwicklung.



Foto: DGB, Wilfried Winzer

„Berlin – solidarische Stadt für alle“ lautet das Positionspapier, das vorab von einem Bündnis aus Gewerkschaften, Sozialverbänden und dem Berliner Mieterverein (BMV) erarbeitet worden war. Sein Credo: Die Stadt ist für alle da, nicht nur für die Jungen, Fitten und Wohlhabenden. Vorgeschlagen wird ein ganzes Maßnahmenbündel: Es ging um faire Löhne, Bekämpfung der Altersarmut, bezahlbare Mieten und gelebte Inklusion. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild machte deutlich, dass immer mehr Menschen durch steigende Mieten ins soziale Abseits gedrängt werden: „Hier muss die Politik künftig massiv umsteuern.“ „Die Miete ist die neue soziale Frage“, erklärte Ramona Pop von den Grünen.

In dem Positionspapier wird unter anderem ein Nachbessern bei der

Mietpreisbremse sowie eine Abschaffung der Modernisierungsumlage gefordert. Der Abriss von preisgünstigem Wohnraum müsse untersagt werden. Statt wie bisher 30 Prozent müssten mindestens 50 Prozent aller von den städtischen Wohnungsunternehmen gebauten Wohnungen an Bedürftige gehen. Notwendig sei auch eine Neuorientierung der Wohnungsbauförderung, denn Mieten von 10 Euro und mehr gingen am Bedarf vorbei. Zudem sei der Bestand an städtischen Wohnungen auf mindestens 400 000 zu erweitern.

Die rund 180 Teilnehmer des Sozialgipfels waren sich einig: „Die Politik muss das Heft des Handelns in die Hand nehmen.“ Die Forderungen sollen über Bundesratsinitiativen in die Politik getragen werden.

Birgit Leiß

Senat pfeift Gewobag zurück

Lange Bauzeit, ▶ hohe Kosten, überflüssige Maßnahmen: Diese Hausgemeinschaft wehrte sich mit Erfolg gegen eine Modernisierung

Mit ihren energetischen Sanierungen im Prenzlauer Berg handelt sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag regelmäßig heftigen Mieterprotest ein. Neuester Fall: das Gebäude Schliemannstraße 36/Raumerstraße 9.

Noch sind die Mieten in dem Eckhaus am Helmholtzplatz bezahlbar. Doch im Februar dieses Jahres kam eine Modernisierungsankündigung, die es in sich hatte. Um bis zu 130 Prozent sollten die Mieten steigen. Mit mindestens eineinhalb Jahren Bauzeit ist zu rechnen – in dieser Zeit müssen die Mieter zwischenumgesetzt werden. Von den 26 Mietparteien sind mittlerweile sechs ausgezogen oder haben eine Vereinbarung mit der Gewobag getroffen. Der Rest wehrt sich und hat Presse und Bezirkspolitiker eingeschaltet. Die Mieter kritisieren die geplanten Maßnahmen als teilweise überflüssig und wirtschaftlich unsinnig. „Ein Balkon wäre ganz schön, aber ansonsten kann ich keine Wohnwertverbesserung erkennen“, meint eine Mieterin. Abgelehnt wird vor allem die Dämmung der hofseitigen Alt-



Foto: Nils Richter

■ Facebook-Seite der Mieterinitiative www.facebook.com/RaumerEckeSchliemann/

baufassade, die nach Auffassung der Mieter keinerlei End-Energieeinsparung bringe und zudem mit 300 Euro pro Quadratmeter extrem teuer sei. „Wir haben eine Gasetagenheizung und zahlen derzeit 89 Euro im Monat für Heizung und Warmwasser – nach der energetischen Sanierung sollen es 115 Euro sein“, ärgert sich ein Mieter.

Auf Widerstand stößt auch der geplante Einbau zweier Fahrstühle. Sie halten nur auf halber Treppe, so dass von Barrierefreiheit keine Rede sein

kann. Dafür treiben die Aufzüge die Nebenkosten in die Höhe. Notwendig werden sie in erster Linie, weil im Dachgeschoss neue Wohnungen gebaut werden. In einem anderen umstrittenen Modernisierungsvorhaben der Gewobag in der Raumerstraße 11 werden diese Dachgeschosswohnungen für 15 bis 18 Euro pro Quadratmeter vermietet. „Wieso sollen wir Altmietler diese Luxuswohnungen auch noch mitfinanzieren? Und was hat das mit dem sozialen Auftrag einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu tun?“, empört sich Martin Stahlke aus dem Haus. Eine gute Frage, auf die die Gewobag in ihrer Stellungnahme an das MieterMagazin nicht eingeht. Dafür wurde den Mietern Mitte August plötzlich eine Kappung der Umlage auf 1,97 Euro angeboten. „Bei Härtefällen kann diese sogar darunter liegen“, so Pressesprecherin Josiette Honnef.

Offenbar hatte mittlerweile aber auch der Senat ein Machtwort gesprochen. Man habe die Gewobag gebeten, ihre Haltung bei der Modernisierung noch einmal zu überdenken, sagte Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup (SPD) Anfang August der Tageszeitung die „taz“. In Politik und Verwaltung setzt sich offenbar allmählich die Erkenntnis durch, dass energetische Sanierungen nicht um jeden Preis sinnvoll sind.

Birgit Leiß

BROSCHÜRENTIPP

Geld sparen beim Wohnungswechsel

Auch die neue Broschüre des Deutschen Mieterbunds enthält keine Patentrezepte zur Wohnungssuche, wohl aber zahlreiche praktische Tipps, auch für die Kündigung der bisherigen Wohnung und deren Rückgabe an den Vermieter. Und wenn der Mietvertrag Schönheitsreparaturen vorsieht, kann diese Klausel unwirksam sein. Das spart viel Geld, Zeit und Ärger. Worauf ist beim Mietvertrag zu achten? Wo gilt die Mietpreisbremse? Wann ist ein Maklervertrag zwischen Mieter und Makler sinnvoll? Was dürfen Makler und Vermieter erfragen, und was nicht? Die Beachtung der Checkliste mit ihren 25 Punkten erspart später unliebsame Überraschungen. Auch für den Umzug leistet die Broschüre wertvolle Hilfestellungen. Ist er beruflich veranlasst, können die Kosten als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend gemacht werden. Aber auch bei einem privat veranlassten Umzug können Umzugskosten abgesetzt werden. Ein Register von A wie Ablösevereinbarung bis Z wie Zweifamilienhaus erleichtert die Suche.

rb



Schönheitsreparaturen, Mietpreisbremse und Maklerprovision. Berlin: Deutscher Mieterbund 2016, 6 Euro, auch beim Berliner Mieterverein erhältlich

Keine böse Überraschung zu erwarten

Lange Zeit befanden sich die Mietnebenkosten im Höhenflug, wobei vor allem Heizung und Warmwasser die Preistreiber waren. Einen ganz anderen Trend belegt der neue Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB). Demnach sind die „warmen“ Mietnebenkosten erstmals seit langer Zeit gesunken. Die kalten Mietnebenkosten sind währenddessen fast konstant geblieben.

Durchschnittlich 2,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche müssen bundesdeutsche Mieter insgesamt für kalte und warme Betriebskosten hinlegen. Das sind 2 Cent weniger als noch vor einem Jahr. Die Daten basieren auf Tausenden von Betriebskostenabrechnungen und beziehen sich auf das Abrechnungsjahr 2014. Fallen alle Betriebskostenarten an – nicht immer gibt es einen Fahrstuhl oder einen Hauswart – kann die Zweite Miete aber auch bis zu 3,18 Euro betragen.

Der leichte Rückgang ist vor allem auf einen milden Winter und günstige Preise für Heizöl zurückzuführen, heißt es beim DMB. So sanken die Preise für Heizöl im Vergleich zum Vorjahr um knapp 8 Prozent. Fernwärme wurde um 1,3 Prozent preiswerter, der Gaspreis blieb fast unverändert. Rund 64 Prozent der Betriebskosten entfallen auf Heizung und Warmwasser. Die aktuelle – nicht rechtsverbindliche – Übersicht weist für Heizkosten einen durchschnittlichen Betrag von 1,10 Euro auf, Warmwasser schlägt mit 0,29 Euro zu Buche. Somit sind insgesamt 12 Cent pro Quadratmeter weniger zu zahlen als nach dem letzten Betriebskostenspiegel. Allerdings gibt es große regionale Unterschiede. Der Grund: Die Gebühren für Wasser, Müllabfuhr, Grundsteuer und so weiter legen die Kommunen fest. Auch 25 Jahre nach der Wende gibt es deutliche Ost-West-Unterschiede. Im Schnitt zahlt man in den östlichen Bundesländern 2,27 Euro an Mietnebenkosten, 13 Cent mehr als in den

westlichen Bundesländern. Hier machen sich regionale Preisunterschiede, aber auch der unterschiedliche energetische Zustand der Wohnungen bemerkbar.

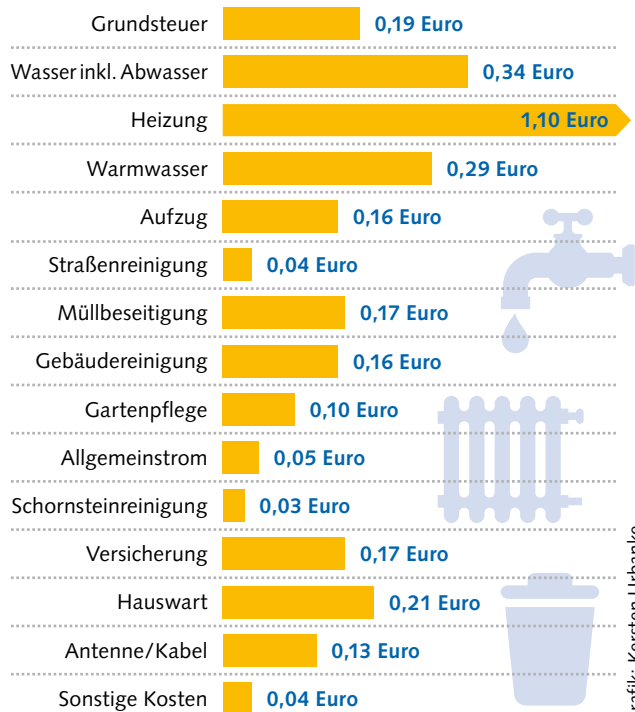
Ein direkter Vergleich der deutschlandweiten mit den Berliner Werten ist schwierig. Die Berliner Betriebskostenübersicht, die dem aktuellen Berliner Mietspiegel beiliegt, bezieht sich auf das Abrechnungsjahr 2013. Nach ihr liegen einige Betriebskostenarten deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt, vor allem die Grundsteuer (0,29 Euro in Berlin, 0,19 Euro im Bundesdurchschnitt) und Wasser/Abwasser (0,51 Euro gegenüber 0,34 Euro). Insgesamt zahlen Berliner Mieter 2,77 Euro an Betriebskosten.

Der erfreuliche Trend nach unten dürfte sich nach Einschätzung des DMB zumindest für die kommende Betriebskostenabrechnung fortsetzen. Wegen der deutlich gesunkenen Preise für Heizöl sowie Fernwärme sei in den meisten Fällen keine böse Überraschung zu erwarten.

Birgit Leiß

Betriebskostenspiegel für Deutschland

(Angaben pro Quadratmeter und Monat)



Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH; Datenerfassung 2015/2016
Quelle: DMB

Grafik: Kersten Urbanke

WEBTIPP

Umfrage zur Energieeffizienz



■ Teilnahme unter
www.gruenbuch-energieeffizienz.de

Sigmar Gabriel, Bundesminister für Wirtschaft und Energie, will es wissen: Ein aktuelles Grünbuch seines Ministeriums fasst den Diskussionsstand zum Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz zusammen und ruft zur Mitarbeit auf. Immerhin soll der Energieverbrauch bis 2050 halbiert werden. Trendszenarien zeigen indes ein eklatantes Auseinanderklaffen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Zudem wird das Ziel, die Erderwärmung um 2° Celsius zu begrenzen, zunehmend in Frage gestellt. 1,5° Celsius sind notwendig, um die Folgen der Erderwärmung überhaupt noch in den Griff zu bekommen. Weder die Zwangsbeglückung der Mieter mit Smart Metern noch die Förderung der Elektromobilität oder eine verstärkte Energieeffizienz der Gebäude können das leisten. Der Primärenergieverbrauch ist von 1990 bis 2014 jährlich lediglich um 0,5 Prozent zurückgegangen – notwendig ist jedoch eine Verdreifachung dieses Wertes auf 1,6 Prozent. Jeder Bürger hat die Möglichkeit, bis zum 31. Oktober 2016 seine Meinung zu den 14 Kurzthesen des Grünbuchs abzugeben. *rb*

KONFERENZ DES NETZWERKS MIETEN & WOHNEN

Schulterschluss für bezahlbares Wohnen

Wie kommt man zu bezahlbarem Wohnen? Um diese Frage ging es in der zweiten Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen. Der zweitägige Austausch zeigte: Ideen gibt es genug, es fehlt aber an der politischen Umsetzung.

120 Vertreter von Mietervereinen und -initiativen, Rechtsanwälte, Sozialwissenschaftler, Stadtplaner und Gewerkschafter kamen am 16. und 17. September in der Berliner Humboldt-Universität zusammen. Zum Netzwerk Mieten & Wohnen, das sich zur Aufgabe gemacht hat, fachübergreifend neue wohnungspolitische Ansätze zu entwickeln, gehört auch der Berliner Mieterverein (BMV), der die Konferenz mitorganisiert hat. Was ist die gerechte Miete? Diese Frage wurde in einer der Arbeitsgruppen intensiv diskutiert. Sollte man das bestehende Vergleichsmie-

tensystem optimieren oder das aus dem Sozialen Wohnungsbau bekannte Kostenmietenmodell auf alle Wohnungen übertragen? Die Teilnehmer haben verabredet, einen Gesetzentwurf für eine bessere Vergleichsmiete zu formulieren.

Zwei weitere Arbeitsgruppen beschäftigten sich damit, wie bezahlbarer Neubau entstehen kann. Ob durch Reduzierung der Bau- und Energiestandards, durch Nutzung des Erbbaurechts oder durch seriellem Wohnungsbau – klar ist: Ohne öffentliche Förderung geht es nicht. Eine wichtige Aufgabe bleibt weiterhin, die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit zu verlangen.

Stefan Schetschorke, Leiter der BMV-Rechtsabteilung, fasste am Ende der Konferenz zusammen: „Wir müssen bei all diesen Themen hartnäckig am Ball bleiben.“ Es zeigte sich, dass die

so unterschiedlichen Organisationen des Netzwerks eine gemeinsame Basis haben und an einem Strang ziehen.

„An guten Ideen mangelt es nicht“, sagte ein Teilnehmer. Ein anderer zieht das Fazit: „Die Situation ist nicht so hoffnungslos, wie sie im Alltag manchmal auch erscheint.“

Jens Sethmann

■ Die Beiträge der Konferenz sind dokumentiert unter www.netzwerk-mieten-wohnen.de

„Am Ball bleiben“:
BMV-Abteilungsleiter Stefan Schetschorke



Foto: Amin Akhtar

IW-STUDIE ZUR MIET- UND EINKOMMENSENTWICKLUNG

Wie Durchschnittswerte auch Probleme nivellieren

Halten Einkommenserhöhungen mit steigenden Mieten Schritt?



Foto: MieterMagazin-Archiv

Manchmal geht es Wissenschaftlern wie Politikern. Sie werden beachtet, weil sie medial beachtet werden. Im Fall einer Kurzstudie des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) lag der Grund für die Aufmerksamkeit auf der Hand: Die Mieten – so das IW – seien zwischen den Jahren 2010 und 2016 mit 10,2 Prozent weniger stark gestiegen als die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte mit 11,5 Prozent.

Der Autor der Studie zieht aus seiner Datenauswertung einen weitreichenden Schluss: Es seien keine erheblichen Verwerfungen im Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen zu erkennen. „Die Politik muss daher keine neuen Programme initiieren oder die Wohnungsmärkte stärker regulieren. Die Wohnungsmärkte funktionieren.“ Diese wahrscheinlich beabsichtigte Botschaft bleibt hängen, und sie war der Grund für das Echo, das sie erzeugt hat. Eine wissenschaftliche Analyse wird nicht dadurch falsch, dass sie dem Augenschein widerspricht. Die Frage ist, ob das IW seine These wirklich auf eine belastbare Grundlage gestellt hat.

Verwandt wurden Einkommensdaten aus den Kaufkraftanalysen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), ergänzt um Einkommensrechnungen der Volkswirtschaftlichen Ge-

samtrechnung (VGR). Neben diese Daten wurde die Marktmietensammlung des Hamburger Instituts Forschung und Beratung (F+B) gelegt. Gegen die verwandte Datenbasis ist wenig zu sagen. Die Art, wie IW sie zusammengefügt und interpretiert hat, ist allerdings diskussionswürdig. Zunächst ist es keine neue Information, dass die deutschen Wohnungsteilmärkte und deshalb auch die Mieten sich stark unterschiedlich entwickeln. Ähnliches gilt für die Einkommen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): „Die Ungleichheit bei Löhnen, Markteinkommen und verfügbaren Einkommen ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich angestiegen.“ Wenn die zentralen Schlussfolgerungen sich auf Durchschnittswerte stützen, darf man also ein großes Fragezeichen setzen.

Armin Hentschel

Nur Ja-Sager erwünscht?

Die ersten Wahlen zu Mieterräten bei den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften sorgten für Aufruhr. Von einer Farce spricht die Initiative Mietenvolksentscheid, die das neue Mitbestimmungsgremium überhaupt erst auf den Weg gebracht hatte. Der „massenhafte Ausschluss“ aktiver, sprich kritischer Mieter sei ein Skandal. Auch beim Berliner Mieterverein sieht man erheblichen Nachbesserungsbedarf.

Über 100 Bewerber wurden nicht als Kandidaten zugelassen, darunter drei vom Mieterforum Pankow. Einer von ihnen ist Tilo Trinks, der sich gegen preistreibende energetische Modernisierungen zur Wehr setzt. Das Wohnungsbauunternehmen Gesobau sagt, der Ausschluss habe nichts mit seinem Engagement für das Mieterforum, sondern mit seinem Verhalten als Mieter zu tun. Was damit genau gemeint ist, kann Trinks nur vermuten: „Ich habe lediglich meine Rechte wahrgenommen und der Modernisierung zunächst nicht zugestimmt.“ Wegen verkleinerter Fensterflächen hat er zudem die Miete gemindert. Fassungslosigkeit auch bei Christine Wußmann-Nergiz, einer engagierten Degewo-Mieterin aus der Wohnanlage Schlangenbader Straße. Begründung für ihren Ausschluss: ein Rechtsstreit um die Stilllegung der Müllabwurfanlage.

Nach der Wahlordnung gibt es neben formalen Voraussetzungen – Alter des Bewerbers, Dauer des Mietverhältnisses und so weiter – nur drei Kriterien, die einen Ausschluss rechtfertigen: Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben, gegen die Hausordnung oder eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten. „Mietrechtliche Auseinandersetzungen als Verletzung der mietvertraglichen Pflichten einzustufen, ist nicht hinnehmbar“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Offenbar seien im Mieterrat nur Ja-Sager erwünscht. Der demokratischen Mitbestimmung werde damit ein Bärendienst erwiesen.

Von einem Ausschluss besonders kritischer oder unbequemer Mieter könne keine Rede sein, heißt es dagegen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Weil künftig ein Mitglied des Mieterrats im Aufsichtsrat des Wohnungsunternehmens vertreten ist, müsse man genau prüfen, ob eine Interessenkollision vorliegt, so Sprecher David Eberhart. Auch die Kritik, wonach ganze Wohnblöcke keine Wahlunterlagen bekommen haben, weist er mit Nachdruck zurück. „Im Einzelfall kann das vorgekommen sein, insgesamt haben die Wohnungsbaugesellschaften jedoch einen Riesenaufwand betrieben.“ Allein in der Siedlung Ernst-Thälmann-Park sollen allerdings 300 Mieter der Gewobag keine Stimmzettel erhalten haben.

In die lange Reihe der Kritiker reiht sich auch die Berliner Datenschutz-

Foto: Sabine Mittermeier



beauftragte ein. Sie äußerte Bedenken, weil sensible Daten aus dem Mietverhältnis an die Wahlkommission weitergegeben wurden. Dieses Gremium, das aus Mietern und Vertretern des Wohnungsunternehmens besteht, hatte über die Zulassung der Kandidaten zu entscheiden – und musste dafür mit entsprechenden Informationen über Mietschulden, Widerspruch gegen Mieterhöhungen und so weiter versorgt werden. Beim Senat räumte man „Anlaufschwierigkeiten“ ein. Man wolle sich „die Dinge nun sehr genau anschauen“.

Birgit Leiß

Von der Gesobau abgelehnt: Tilo Trinks und Lion Becker vom Mieterforum Pankow

WEBTIPP Wohnen im Alter



Die Berliner Mietergenossenschaft SelbstBau eG realisiert in der Sredzkistraße 44 in Prenzlauer Berg ein beispielgebendes Projekt des gemeinschaftlichen, altersgerechten und inklusiven Bauens und Wohnens. Im Erdgeschoss entsteht ein Informations- und Ausstellungszentrum. Mitte nächsten Jahres soll das Musterhaus fertig sein. Wer nicht so lange warten will, kann sich bereits jetzt ausführlich über dieses und andere Projekte auf der Web-Seite „Zuhause im Alter“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend informieren. Die Seite, die ständig aktualisiert wird, bietet zahlreiche praktische Informationen über das Wohnen im Alter, über Nachbarschaftshilfe, soziale Dienstleistungen, Anlaufstellen für ältere Menschen, Programme wie „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ und „Soziales Wohnen im Alter“, technikerunterstütztes Wohnen und so weiter. Die Tipps zum barrierefreien Wohnen sind zum Teil ohne großen Aufwand selbst umzusetzen. Eine „Virtuelle Wohnung“ zeigt auf einem Rundgang durch Bad, Wohnzimmer und Küche, wie auch im hohen Alter, bei Pflegebedürftigkeit oder Behinderung ein selbstständiges Leben und Wohnen möglich ist – und wie Schwellen und Barrieren von vornherein vermieden oder nachträglich beseitigt werden können. Hinweise in „Leichter Sprache“ und Gebärdensprache erhöhen die Nutzbarkeit.

rb



www.serviceportal-zuhause-im-alter.de



Fotos: Sabine Mittermeier



Die Eroberung des öffentlichen Raums

Bürgerbeteiligung stößt oft auf Sachzwänge und Planerwiderstand

Bürger fordern Verkehrsberuhigung, besetzen Brachen und Freiflächen, wollen sich ihre Parkplätze nicht wegnehmen lassen, ziehen gegen Straßen- und Fassadengestaltungen zu Felde. Behörden und Institutionen fürchten unbequeme Argumente und Zeitverzögerungen, sie wiegeln ab, weichen aus, schaffen vollendete Tatsachen. Argwöhnisch, aber auch kenntnisreich schauen ihnen die Bürger über die Schulter. Sie verlangen immer energischer ein Mitspracherecht.

„Hat er nicht immer noch etwas Pariserisches?“ Beate Jensen schaut mit wehmütigem Stolz aus dem Café hinüber auf den Charlottenburger Meyerinckplatz. Das kleine platanenumstandene Oval verschwindet allerdings hinter fließendem Verkehr und parkenden Autos, die hier Stoßstange an Stoßstange stehen. Die Schauspieler, die seit Jahren hier wohnt, ist die Organisatorin der Initiative „Bürger für das Quartier Meyerinckplatz“. Sie schlägt eine

Mappe auf: Ein Verkehrsgutachten und zwei Verkehrsbeobachtungen in den vergangenen vier Jahren. An einem Wochentag im Juni 2012 wurden von 7.30 bis 14.00 Uhr mehr als 1000 Pkw und 150 größere Fahrzeuge registriert: Lieferwagen, Entsorgungsdienstleister, Lastwagen mit mehr als 3,5 Tonnen Gewicht. Die Radfahrer – 331 waren es an dem Vormittag – dürften einige Mühe gehabt haben, durchzukommen, zumal sich immer wieder

Staus bildeten, weil Fahrzeuge in der zweiten Reihe parkten. Bis heute hat sich daran nichts geändert. Die schmale Giesebrechtstraße, die nur in eine Richtung befahrbar ist, wird als Abkürzung missbraucht, wenn es auf dem Kurfürstendamm Stau gibt. Die Parkplätze rundum sind zu 100 Prozent ausgelastet. Sowohl Zählung als auch Gutachten sind von der Bürgerinitiative in Auftrag gegeben worden. Beate Jensen: „Wir wollen eine Verkehrsberuhigung er-



◀ Mit Nachdruck und Phantasie erobern Stadtbewohner die öffentlichen Räume

reichen.“ Über ihr Anliegen verhandeln sie seit Jahren mit dem Bezirksamt Charlottenburg. Denn das ist für dieses Problem zuständig.

„Öffentlicher Raum“, erklärt die Architektin Barbara Hoidn, „umfasst Parks und Anlagen, Straßen und Plätze, Unterführungen und Durchgänge, aber auch Verkehrsmittel und Verkehrswege – eben alles das, was von der öffentlichen Hand unterhalten wird.“ Vor allem für dicht besiedelte Metropolen sind öffentliche Räume lebenswichtig: Sie bieten Flächen für gemeinsames Erleben und Kommunikation, versprechen aber auch Privatheit und Anonymität. Sie sind große Bühne für Kunst und politische Bekundungen. Öffentliche Räume bieten Platz zum Spielen, Träumen, Ausruhen. Sie dienen der Mobilität und der Bewegung. Öffentliche Räume seien das „Betriebssystem“ unseres Lebens im 21. Jahrhundert. So heißt es im Katalog zur Ausstellung „Demopolis – Das Recht auf öffentlichen Raum“, die von den Architekten Barbara Hoidn und Wilfried Wang in diesem Jahr in der Akademie der Künste organisiert und kuratiert wurde. Am Meyerinckplatz ist dieses Betriebssystem klar überlastet.

Veränderungen um den Platz mit den schönen Gründerzeitbauten vollziehen sich seit Jahrzehnten: Der Brunnen, der den Krieg überdauert hatte, verschwand in den 1950er Jahren. Die Ruhe und Einfachheit mit kleinem Gemüse- und dem Zeitungsladen wich nach und nach mondä-

neren Geschäften, einem Café und Restaurant, einer Boutique und Galerien. Der Fall der Mauer ließ den Verkehrsstrom deutlich anschwellen, er überrollte den kleinen Platz förmlich. Als aber das Kino „Die Kurbel“ – ältestes Tonfilmkino in

Kampfbzone für Interessen und Anforderungen

Berlin und markantestes Wahrzeichen des Meyerinckplatzes – einem Bio-Supermarkt weichen sollte, war das Maß voll. 12 000 Menschen protestierten gegen dessen Schließung und konnten sie doch nicht verhindern. In dieser Zeit schlossen sich die Anwohner zusammen und for-

dernten Mitsprache ein. „Die Frage ist doch“, so Barbara Hoidn, „wieviel Einfluss haben Bürger auf den Ort, an dem sie leben?“

Der öffentliche Raum ist zu einer umstrittenen Zone geworden, in der verschiedene Interessen und Anforderungen miteinander ringen. Der immer entschiedener und – wie es scheint – auch kompromissloser geführte Kampf um Beteiligung an seiner Planung und Ausgestaltung zeugt von zunehmendem bürgerschaftlichen Selbstbewusstsein, aber auch von stetig wachsendem Interesse am Leben in der Stadt. Nach vielen Jahren des Rückzugs ins Private, in die eigenen vier Wände und an den grünen Rand der Städte, entdeckten die Bürger zu Beginn der 1990er Jahre die Zentren neu. Es belebten sich die Plätze und Straßen wieder, auf Grünflächen und Brücken wird gelagert und gefeiert, Scharen von Touristen, aber auch Einheimische ziehen durch Boulevards und Passa-

Bürgerbeteiligung: So ist der Ablauf geregelt

Im Paragraphen 3 des Baugesetzbuchs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit an Planungsverfahren geregelt. Dazu gehört zunächst die Information der Bürger, beispielsweise durch öffentliche Veranstaltungen, Planaushänge an öffentlichen Orten (Rathaus, Verwaltungsgebäuden, Sparkasse), zunehmend aber auch per Internet („e-Partizipation“).

Die zweite Phase ist eine öffentliche Auslegung. Dabei können Entwürfe der Bauleitpläne sowie Begründungen und umweltbezogene Stellungnahmen für die Dauer von einem Monat öffentlich eingesehen werden.

Besonders diese enge Frist steht in der Kritik. Stellungnahmen zur Planung können nämlich lediglich in der Auslegungsfrist abgegeben werden, nicht fristgerechte Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung unberücksichtigt. Nach einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Emnid im Auftrag der Bertelsmann-Stiftung verlangen nahezu zwei Drittel der Bürger von den Behörden eine bessere Informationspolitik über ihre Bau- und Planungsvorhaben. Jeder zweite Befragte möchte die Möglichkeiten zur Bürgerbeteiligung nutzen und sich aktiv in die Prozesse einbringen.

rm

gen. Bewohner besetzen die Nischen und Brachen, gestalten Ödnis, gärtnern und genießen dort ihre Freizeit. „Das ist nicht etwa nur in Berlin so“, sagt Wolfgang Kaschuba, Leiter des Berliner Instituts für empirische Integrations- und Migrationsforschung. „Fast überall in Mittel- und Nordeuropa verzeichnen wir diesen Trend zur Neuentdeckung des öffentlichen Raums – und damit eine Renaissance der Stadt.“

auch Passanten scheinen niemanden mit ihrem Blick auf den Teller beim Essen zu stören.

Die Frage „Bleiben wir in der Stadt, oder ziehen wir raus in die Natur?“ wird von immer weniger Familien gestellt. Die Natur in der Stadt ist gefragt. „Und kaum eine andere Stadt hat so viel Grün wie Berlin“, erklärt Wolfgang Kaschuba. Über 2500 Parks und öffentliche Gärten sind für alle Bürger und ihre Besu-

dass mit der Umgestaltung das lokale Ökosystem vernichtet würde. Und schließlich auch die Sorge um den historischen Charakter des Ortes. Mit intelligenten, unkonventionellen Mitteln und mit einem gewaltigen Engagement gelang es ihnen, die große Mehrheit der Bevölkerung zu überzeugen.

„Es ist doch auch so, dass formalisierte Einwände und Einspruchsmöglichkeiten der Öffentlichkeit, wie sie die Planungsverfahren vorsehen, ein mühsamer und meistens nutzloser Weg sind“, erklärt Michael Efler, Bundesvorstandssprecher des „Mehr Demokratie e.V.“: „Die Diskussion setzt da ein, wo eigentlich schon alles gelaufen ist, und ich habe noch nie gehört, dass es so gelungen wäre, ein Projekt zu verhindern.“

Die Organisation begleitet, berät und beobachtet direktdemokratische Verfahren deutschlandweit. Ihre Forderung: Zu allem, was auf Landesebene geregelt wird, sollten Volksentscheide möglich sein. Das sei eine Frage der Bürger-Souveränität, findet Efler. Die Leute würden viel zu oft vor vollendete Tatsachen gestellt, sowohl bei den großen Planungen und Veränderungen, und nahezu immer bei den vielen kleinen Entscheidungen, die das unmittelbare Wohnumfeld betreffen. „Vor meinem Haus fährt die Straßenbahn auf einem Mittelstreifen, der immer mit hohen Bäumen bestanden war“, erzählt Efler. Die seien eines Tages einfach gefällt worden, ohne die Anwohner auch nur zu informieren. „Vielleicht gab es ja einen Grund, vielleicht mussten sie weg, weil sie krank waren und beim nächsten schweren Sturm umgestürzt wären. Das würde ich verstehen – aber wissen möchte ich es schon.“

Mehr Transparenz gefordert

Der Bürgervertreter fordert Transparenz im öffentlichen Raum und mehr Bürgerbeteiligung. Wie schwierig eine wirkliche Partizipation umzusetzen ist und was dabei schief gehen kann, dafür ist die Schöneberger Maaßenstraße ein gutes Beispiel. Im Oktober vergangenen Jahres wurde



Fotos: Sabine Mittermeier



Pariser Flair und Auto-Chaos am Meyerinckplatz, Anwohnerin Beate Jensen

Die wurde schon in den 1970er und 1980er Jahren vorbereitet. Mit Aktionen wie „Rettet unsere Städte jetzt“ schufen Kommunen mehr und mehr Angebote. Kaschuba: „In der Zeit sind beispielsweise zwei- bis dreitausend Museen in Deutschland gebaut worden, es gab Events, Festivals, die ersten italienischen Eiscafés öffneten – auch wenn man erst mal nur drinnen sitzen konnte.“ Bald war auch „draußen“ angesagt, selbst wenn es noch so kalt war. Heute steht der Caféhaus-Tisch auf dem Gehweg der Straße, gegessen wird direkt neben parkenden Autos, und

cher geöffnet. Darüber hinaus wird begrünt, werden Baumscheiben gepflegt, Baulücken temporär in Kleinanbauflächen verwandelt.

Als der Flughafen Tempelhof 2008 seinen Betrieb einstellte, lag da eine 380 Hektar große Brachfläche, für die es vorerst keine Nachnutzung gab. So wurde das gewaltige Areal inmitten der Stadt – mit minimalen Einschränkungen – erst einmal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die nahm das traditionsreiche Gelände sofort begeistert in Besitz. Was nur als Zwischennutzung gedacht war, erwies sich aber als „Landnahme“ im großen Stil. Die hauptstädtische Planung einer Randbebauung mit Wohnen und Gewerbe, mit angelegten Sport- und Freizeitanlagen, einer Zentral- und Landesbibliothek wurde per Volksentscheid gestoppt. 64 Prozent der abgegebenen Stimmen votierten im Mai 2014 klar gegen die Berliner Landesregierung. Die Gründe der Aktivisten des Volksentscheides: Skepsis gegenüber den amtlichen Versprechen, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Bedenken,

die Zone zwischen dem U-Bahnhof Nollendorfplatz und Winterfeldtplatz zur ersten „Begegnungszone“ in Berlin umgebaut. Diese Idee zur Verkehrsberuhigung stammt aus der Schweiz und ist eine Möglichkeit, das Konfliktpotenzial bei den Nutzern gerade in hochfrequentierten Straßen und Passagen zu minimieren.

„Wir wurden von den Bewohnern immer wieder angesprochen“, erinnert sich Daniel Krüger (CDU), Baustadtrat im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. „Die Autos würden da viel zu schnell fahren, es gab Beschwerden der Anwohner über Verkehrslärm und Gaststätten, und die Wirte wollten gleichzeitig die Sitzplätzen draußen und ihre Flächen erweitern.“ Und schließlich waren da noch die Radfahrer, die sowieso allen in die Quere kamen. Daraufhin wurde die Maaßenstraße umgebaut. Es gibt einen Mittelstreifen mit Bänken, der durch bunte Betonwürfel gegen die jetzt viel schmalere Straße abgegrenzt ist. Aber: Zufrieden ist damit keiner so richtig. Viele fordern den Rückbau der Maßnahmen.

„Die Straße bleibt ja Straße“

„Die Planung für das Projekt lag bei der Senatsverwaltung“, erläutert Stadtrat Krüger. „Und dort wurde auch eine Bürgerbeteiligung organisiert.“ Schließlich sei ein bunter Strauß von unterschiedlichen Wünschen auf seinem Tisch gelandet, denn der Bezirk ist für die Realisierung der Planungsideen letztlich zuständig. „Da waren Wünsche dabei, die wir gar nicht umsetzen konnten“, so der Baustadtrat. Wie die nach mehr Flächen für die Bewirtung von Gästen oder nach Spielgeräten zwischen den Betonpollern. Krüger: „Trotz Mittelstreifen bleibt die Straße ja eine Straße.“ Da müssten auch gesetzliche Auflagen erfüllt werden, und die Sicherheit muss gewährleistet sein: Freie Zufahrt und Flächen für Feuerwehr, Notarzt und Polizei; Markierungen für Blinde; Poller für die Autos; ausreichend Fahrradständer – all dies schränkt jedoch die Möglichkeiten für Anwohner und Gewerbetreibende ein.

Foto: RWTH Aachen



Dr. Klaus Selle ist Professor für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen

Bei einer Beteiligung an stadtplanerischen Projekten stehen sich die Interessen der Bürger und die Zwänge der Bürokratie nicht selten im Wege. Die Fixierung auf eigene Interessen und unflexibles Denken, aber auch Engagement und Wille zum Miteinander gibt es gleichwohl auf beiden Seiten. Da sind Hausbesitzer, denen es in erster Linie um die Wertsteigerung ihrer Grundstücke geht oder auch Anwohner, denen ihr Autoparkplatz wichtiger ist als jede Wohnumfeldverbesserung. Auf der anderen Seite autoritäres Verwaltungsd Denken und die Angst vor Auseinandersetzung. Es gibt die Besserwisser-Bürger, die ihre Proteste mit immer neuen Aktionen befeuern, und die Beteiligungsskeptiker in den

„Fragen stellen statt fertige Pläne vorsetzen“

MieterMagazin: Was bedeutet Bürgerbeteiligung aus Sicht der Planer? Ist das ein notwendiges Übel oder Quelle hilfreicher Anregungen?

Selle: Wer als Planer mit einem fertigen Plan an die Öffentlichkeit geht, wird Bürgerbeteiligung tatsächlich als notwendiges Übel empfinden, weil man dann vor allem Gegenwind zu spüren bekommt. Wer hingegen mit Fragen an die Öffentlichkeit geht, wird eher herausfinden, was Bürger wollen. Das ist dann auch hilfreich.

MieterMagazin: Wie lässt sich das Konfliktpotenzial minimieren? Wie geht man mit egoistischen Forderungen um?

Selle: Den Begriff „egoistische Forderungen“ würde ich streichen. Es gibt Interessen unterschiedlichster Art. Ein Radfahrer will irgendwo schnell durchkommen. Ein Gastronom will Platz, um Tische rauszustellen. Jeder öffentliche Raum ist von vielen Interessen überlagert. Die Aufgabe von Planern ist es, Lösungen zu finden, die möglichst vielen Interessen gerecht werden. Da ist es besser, erstmal Gesichtspunkte zu sammeln als Standpunkte zu vertreten.

MieterMagazin: Wie sollten Kommunen mit den wachsenden Forderungen nach Partizipation umgehen?

Selle: Es beteiligen sich ja überwiegend

Behörden, die auf Bestimmungen und Zwängen beharren. Aber es gibt eben auch Bürger, die ihrer Kommune die Hand reichen und engagierte Bürgermeister, Baustadträte und Verwaltungsmitarbeiter, die sich auf Au-



Foto: Sabine Mittermeier



Will man es allen recht machen, ist am Schluss keiner zufrieden: Umbau der Maaßenstraße

gend die Gebildeten aus der Mittelschicht, die sich gut artikulieren können. Es gibt aber Gruppen, die sich fast nie äußern. Kinder und Jugendliche tauchen zum Beispiel selten bei Bürgerversammlungen auf. Auch das migrantische Milieu nimmt wenig teil. Man muss auf diese Gruppen gezielt zugehen, damit deren Interessen nicht untergehen.

MieterMagazin: Werden die gesetzlichen Beteiligungsverfahren, etwa bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, den Anforderungen gerecht?

Selle: Das sind Minimalanforderungen. Es ist gut, dass es sie im Gesetz gibt. Entscheidend ist aber, mit wel-

cher Beteiligungskultur man das Verfahren ausführt. Viele Gemeinden haben Leitlinien zur Bürgerbeteiligung aufgestellt, die weit darüber hinausgehen. Das ist ganz gut, aber auch noch keine Gewähr für eine erfolgreiche Partizipation. Diese kommt durch die Entscheider zustande. Das gilt nicht nur für die öffentliche Verwaltung: Das Beispiel mit dem umstrittenen Wandbild in Berlin, das eine Wohnungsbaugesellschaft hat anbringen lassen, zeigt, dass für bestimmte Player im öffentlichen Raum eine frühzeitige Information der Bürger auch im eigenen Interesse ist.

Interview: Jens Sethmann

■ *Zum Weiterlesen: Klaus Selle, Ariane Bischoff, Heidi Sinning: Informieren. Beteiligen. Kooperieren. Dortmund 2005*

genhöhe mit ihnen auseinandersetzen. Das Verhältnis von staatlicher Planung und bürgerschaftlicher Mitbestimmung wird neu ausbalanciert, der Vertrag über den öffentlichen Raum gerade neu verhandelt.

Neue Wege der Protest-Mobilisierung

Eine Rolle spielen dabei zunehmend die digitalen Medien, die eine Kommunikation und damit auch eine Mobilisierung für oder gegen etwas deutlich erleichtert haben. In Tegel Süd wird mit ihrer Hilfe das Unverständnis und der Ärger von Anwohnern gebündelt und der Diskussion eine Plattform eröffnet. Das kommunale Wohnungsunternehmen Gewobag hatte im Rahmen eines Street Art Programms über das Künstlernetzwerk „Urban Nation“ sieben große Wandbilder in Auftrag gegeben. Dabei waren den Künstlern keine Vorgaben gemacht worden – die Vermieterin wollte sich und damit auch die Anwohner von den Motiven überraschen lassen. „Mit den ersten fünf Bildern hatten die Leute keine Probleme“, berichtet Felix Schönebeck. Der Jurastudent ist einer der Mitbegründer der Initiative „I love Tegel“, einer Kiez-Initiative, die im Internet mit vielen Fotos und aktuellen Texten für den Bezirk wirbt.

Als das sechste Wandbild in der Neheimer Straße in Tegel Süd enthüllt wurde, brach ein Sturm der Entrüstung los. Das 42 Meter hohe Bild des spanischen Künstlers Borondo zeigt ein Mädchen, das in einer Blutlache steht. Es schaut durch einen Spalt auf die andere Seite. Da blickt es in einen Wald, und an einem der Bäume ist ein fast nackter, von Pfeilen durchbohrter Mann gebunden. Deprimierend sei das Wandbild, so die Kommentare von Mietern und Bewohnern der umliegenden Häuser. Doch die Auftraggeberin für das Kunstwerk reagierte darauf nicht. Felix Schönebeck wandte sich an die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Fehlanzeige. „Weil ich kein Mieter des Unternehmens bin, wollte die Gewobag nicht mit mir reden.“ So setzte er das Problem auf

seine Internetseite und aktivierte seine Pressekontakte. Nun wurde das Wandbild quasi über Nacht bekannt und rückte die Kunst, die da an der Peripherie entstanden war, ins Zentrum medialer Aufmerksamkeit. Auf der Internetplattform „I love Tegel“ meldeten sich innerhalb kürzester Zeit viele Anwohner zu Wort. Schönebeck: „Da gibt es durchaus welche, die die Freiheit der Kunst verteidigen. Aber die meisten lehnen das Wandbild an dieser Stelle ab.“ Ein kritischer Zwischenruf kommt von Migrationsforscher Kaschuba: Kunst im öffentlichen Raum dürfe nicht einfach nur gefällig sein. Sie solle Wirklichkeit abbilden. Und da müsse man eben auch Konflikte aushalten. Das Gegenargument der Wandbildkritiker: Das schließt den Dialog nicht aus. Im Gegenteil: Bürger, die sich nicht übergangen und nicht vor vollendete Tatsachen gestellt fühlen, sind wesentlich eher bereit zum Nachdenken über ein Projekt. *Rosemarie Mieder*



Zwei der (nicht umstrittenen) Wandbilder in Tegel-Süd, Netz-Aktivist Felix Schönebeck



Fotos: Sabine Mittermeier

Ihrem Namen
wird die Miet-
preisbremse
offensichtlich
nicht gerecht



Foto: Nils Richter

NEUE STUDIEN ZUR MIETPREISBREMSE

Wirkung völlig unzureichend

Das Vorhaben war löblich: Die Mieten bei Wiedervermietung sollten bei maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt werden. Aber: „Die Mietpreisbremse wirkt nicht wie erhofft“, stellt Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten enttäuscht fest. „Nach 16 Monaten ist die Bilanz ernüchternd“, kommentiert der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild. Renommierete Forschungsinstitute bestätigen: Die Wiedervermietungsmieten liegen nach wie vor 30 bis 50 Prozent über der Mietpreisbremsenkappung.

Nachdem eine Senkung der geforderten Mieten bei Wiedervermietung auf den Immobilienportalen im Internet nach Einführung der Mietpreisbremse nicht wahrnehmbar war, hat der Berliner Mieterverein ein Jahr

nach Inkrafttreten der Preisbremse in Berlin vom Forschungsinstitut RegioKontext und dem Institut für Soziale Stadtentwicklung (IFSS) die Wirkung der Preisbremse untersuchen lassen. Beide Institute kamen zu dem Ergebnis, die Mietpreisbremse habe in Berlin keinen nennenswerten Einfluss auf die Mieten. Die Ergebnisse fanden deutschlandweit große Beachtung. Der Deutsche Mieterbund (DMB) nahm dies zum Anlass, auch in Hamburg, München und Frankfurt/M. die Wirkung der Mietpreisbremse von den beiden Instituten untersuchen zu lassen und die Untersuchungsergebnisse für Berlin noch einmal zu aktualisieren. Zwischen 66,5 und 94,8 Prozent aller Angebote beziehungsweise Wiedervermietungsmieten lagen in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse und dem Stichtag 30. Juni 2016 über den zulässigen Werten der Mietpreisbremse. Die Wiedervermietungsmieten überstiegen dabei in mehr als 100000 Fällen die Obergrenzen der Mietpreisbremse. „Offensichtlich werden die gesetzlichen Regelungen von vielen Vermietern ignoriert“, stellte Lukas Siebenkotten bei der Präsentation der Studien fest.

Interessant ist ein Vergleich der Nettokaltmieten vom März 2016 (IFSS-Studie im Auftrag des BMV) und vom August 2016 (IFSS-Studie im Auftrag des DMB): Im arithmetischen Mittel liegen die Angebote im August bereits um 17 Cent über den März-Angeboten. Im Ranking der vier untersuchten Städte ist in Berlin die Differenz der inserierten Mieten von der zulässigen Höchstmiete am größten: 34 Prozent oder 2,28 Euro mehr als laut Mietpreisbremse zulässig verlangen die Vermieter hier. Beim Anstieg der Angebotsmieten ist Berlin seit Jahren Spitzenreiter: Zwischen 2006 und 2013 stiegen sie um 6,9 Prozent pro Jahr. Zum Vergleich: In Hamburg betrug der Anstieg pro Jahr 3,9 Prozent, in Frankfurt/M. und in München nur durchschnittlich 2,8 Prozent. Einziger Pluspunkt ist das vergleichsweise niedrige Ausgangsniveau in der Hauptstadt. Deshalb liegt das arithmetische Mittel der Nettokaltmieten in Berlin bei 9,94 Euro pro Quadratmeter, in München aber bereits bei 18,07 Euro. Die Untersuchungen erheben nicht den Anspruch, „vollständig repräsentativ“ zu sein. RegioKontext stützte sich bei seinen Untersuchungen ausschließlich auf Datenbestände des Internet-Vermittlungsportals ImmobilienScout24. Über Wartelisten der Genossenschaften oder kommunalen Wohnungsunternehmen beziehungsweise über persönliche Kontakte vermietete Wohnungen wurden nicht berücksichtigt. Das IFSS bezog in seine Stichproben zwar Angebote auf den Plattformen der städtischen Wohnungsunternehmen ein, kam aber zu nahezu identischen Ergebnissen. In den Untersuchungen bleibt offen, ob die Vormiete der inserierten Wohnungen bereits über der zulässigen Höchstgrenze lag. Beim Berliner Mieterverein geht man davon aus, dass etwa ein Drittel der Mieten bei Wiedervermietung aufgrund einer Ausnahmeregelung rechtlich zulässig waren, zwei Drittel aber nicht. Deshalb und auch weil ein Drittel Ausnahmen zuviel sind, bedarf es dringend einer gesetzlichen Nachsteuerung, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Rainer Bratfisch

Und das muss sich ändern

Um die Mietpreisbremse zu einem wirklich effektiven Instrument zu machen, fordern die im Deutschen Mieterbund zusammengeschlossenen Mietervereine:

- Die Mietpreisbremse muss bundesweit und flächendeckend gelten.
- Der Vermieter muss verpflichtet werden, den Mietanteil, der die Obergrenze der Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, gegebenenfalls von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzuzahlen.
- Der Ausnahmetatbestand „Vormiete“ ist ersatzlos zu streichen.
- Der Vermieter muss zumindest verpflichtet werden, beim Abschluss des Mietvertrages nachprüfbar Angaben zur Vormiete zu machen, wenn die von ihm geforderte Miete die Mietpreisobergrenze überschreitet.
- Das Gleiche muss gelten, wenn der Vermieter sich auf den Ausnahmetatbestand „Modernisierung“ berufen will.
- Neben der Mietpreisbremsen-Regelung ist die Vorschrift des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz so zu ändern, dass Mieten, die mehr als 20 Prozent über der Vergleichsmiete liegen, grundsätzlich als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einem Bußgeld belegt werden können.

rw

REKOMMUNALISIERUNG

Teure Kurskorrektur

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wachsen: durch Neubau, aber auch durch Einkäufe am Berliner Immobilienmarkt. Dabei kaufen sie auch Bestände zurück, die ihnen schon einmal gehört haben – eine Strategie, die zwar keine neuen Wohnungen schafft, aber auf den Markt stabilisierend und preisdämpfend wirkt, argumentiert der Senat. Allerdings: Immer höhere Preise machen Zu- und Rückkäufe für die Wohnungsunternehmen schwierig. Die Politik gerät nun stärker unter Druck: „Wir wollen unsere Wohnungen zurück“, fordert beispielsweise die Mieterinitiative Kotti & Co.

Am Ende dieses Jahres – so das erklärte wohnungspolitische Ziel des Senats – sollen die landeseigenen Gesellschaften 300 000 Wohnungen in ihrem Bestand haben. Neubau steht an allererster Stelle, aber die kommunalen Wohnungsunternehmen sollen auch auf Einkaufstour gehen. Insgesamt 14 346 Wohnungen haben die sechs städtischen Gesellschaften zwischen 2014 und 2016 aus vorhandenen Beständen bereits erworben. Etliche der angekauften Wohnungen, vor allem in Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, aber auch Mitte, waren schon einmal im Besitz kommunaler Wohnungsbaugesellschaften gewesen und in den 1990er und zu Beginn der 2000er Jahre privatisiert worden. Dass sie nun zurückgekauft werden, trage zur Stabilisierung des Marktes bei und wirke mietpreisdämpfend, so begründete der Senat die Investments. Es gibt nicht wenige, die dem zustimmen und darauf drängen, dass neben der Ankurbelung des Neubaus auch der Kauf von Bestandswohnungen im Focus bleibt. Fehlen

doch gerade Wohnungen im niedrigen Preissegment. So werden circa 130 000 Wohneinheiten für Menschen gebraucht, die über höchstens 80 Prozent des Durchschnittseinkommens verfügen, weiß der Stadtsoziologe Andrej Holm. Für sie dürften die Unterkünfte nicht viel teurer sein als 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. Mit Neubau ist dieses Preisniveau nicht zu realisieren. Ein Aufkauf und vor allem die Zurückführung einst kommunaler Bestände könnte viele Probleme an der Wurzel packen. So würde auch Spekulationen mit dem Auf- und Verkauf von Mietshäusern der Boden entzogen. „In Berlin befinden

100 000 Sozialwohnungen in Privatbesitz

sich etwa 100 000 Wohnungen aus dem Sozialen Wohnungsbau in Privatbesitz. Die sollten wieder in die öffentliche Hand zurückgeführt werden“, fordert Jan Kuhnert, Kommunal- und Unternehmensberater. Er berät die Mieterinitiative Kotti & Co

„Das Kottbusser Tor ist typisch für die wohnungspolitischen Probleme Berlins“: Stadtsoziologe Sigmar Gude (links); „Wir können die Wohnungen auch selbst verwalten“: Alexander Kaltenborn, Kotti & Co



seit deren Gründung. „Am Kottbusser Tor bündelt sich vieles von dem, was es im Moment in Berlin an wohnungspolitischen Problemen gibt“, sagt der Stadtsoziologe Sigmar Gude vom Planungsbüro Topos. Die zentrale Wohnanlage an einem der Brennpunkte der Stadt zählt rund 1300 Wohnungen. Die gehören drei verschiedenen Eigentümern. Errichtet mit Fördermitteln aus dem Sozialen Wohnungsbau wurden die Bestände in den zurückliegenden Jahren privatisiert. Eigentümerin des südlichen Teils beispielsweise, der einmal dem seinerzeit städtischen





Fotos: Nils Richter

Wohnungsunternehmen GSW gehörte, ist nun die Deutsche Wohnen. Noch immer leben hier vor allem jene Mieter, die einst in die Sozialwohnungen eingezogen sind.

Immer höhere spekulative Preise

Viele haben einen türkischen oder anderen Migrationshintergrund, nahezu alle verfügen über einen Wohnberechtigungsschein (WBS), etwa 50 Prozent sind Transferleistungsempfänger. „Wir wollen unsere Häuser zurück“, so lautet die klare Forderung von Kotti & Co. Aber wie das geschehen kann und vor allem zu welchem Preis, das sei dabei schon die Frage, gibt Rainer Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, zu bedenken. „Wir sind durchaus der Meinung, dass der städtische Bestand erweitert werden muss – mittelfristig sogar auf 500 000 Wohnungen“, so Reiner Wild. Wenn es jedoch um Rückkäufe geht, dann müsse es erst einmal einen Verkäufer geben und zum anderen könnten und dürften kommunale Unternehmen nicht zu jedem Preis kaufen. „Viele ehemalige kommunale Bestän-

de sind in den zurückliegenden Jahren durch mehrere Hände gegangen und das hat zu immer höheren spekulativen Preisen geführt“, so Wild. „Soll das Land zu diesen Konditionen zurückkaufen?“

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) hat in den zurückliegenden zwei Jahren 2716 Wohnungen auf dem Berliner Immobilienmarkt gekauft, darunter viele ehemals eigene Bestände. Es waren Rückkäufe, die schon beim Verkauf vorbereitet worden waren, wie Bereichsleiter Steffen Helbig vom städtischen Wohnungsunternehmen WBM erklärt: „Die Häuser mussten damals dringend saniert werden und unsere finanziellen Mittel dazu waren begrenzt.“ So hat die WBM die Objekte verkauft mit der vertraglich vereinbarten Option, sie einmal wieder ins Unternehmen zurückholen zu können.

Helbig: „Wir haben ab 2010 begonnen, unseren Bestand zu erweitern – erst einmal fast ausschließlich durch den Kauf von Wohnungen.“ Im vergangenen Jahr erwarb die WBM in der Siedlung Rehberge im Afrikanischen Viertel noch einmal über 500 Wohnungen. „Das war wohl unser letzter großer Ankauf. Künftig wer-

den wir unsere Bestände erweitern, indem wir zu 70 Prozent neu bauen und nur noch zu 30 Prozent zukaufen“, erklärt der Prokurist. Denn eins ist klar: Durch den Kauf entstehen keine neuen Wohnungen, die für die wachsende Stadt dringend gebraucht werden. Aber eine wichtige Rolle spielen natürlich auch die enorm gestiegenen Preise, die am Berliner Immobilienmarkt vor allem in der Innenstadt nunmehr beim Kauf von Beständen zu zahlen sind.

Bei der Frage, ob sich ein Kauf lohnt oder ob die Investition verantwortungslos wäre, geht es bei privaten wie kommunalen Unternehmen um das Verhältnis zwischen Kaufpreis, Mieteinnahmen, Finanzierungs- sowie Instandhaltungskosten. Bis maximal zum 20-fachen der Jahresnettokaltmiete, so der Berliner Immobilienexperte Kurt Flesch, lohne der Kauf.

Die Mieterinitiative Kotti & Co will die Berliner Politik in die Pflicht nehmen. Die Bestände am Kottbusser Tor sollen durch den Senat rekommunalisiert und in die Verwaltung der Mieter übergeben werden. „Wir sind dabei, ein Konzept für unsere Idee auszuarbeiten“, sagt Alexander Kaltenborn von Kotti & Co. Er ist überzeugt, mit den vorhandenen gut funktionierenden Nachbarschaftsnetzwerken die Bestände sogar in Eigenregie effektiv und preiswert erhalten zu können.

Rosemarie Mieder

◀ Am Kottbusser Tor hallt der Ruf nach Kommunalisierung der Wohnungsbestände besonders laut

Der Ausverkauf der Spät-90er

Nachdem in den Jahren nach der Wiedervereinigung eine regelrechte Metropolen-Euphorie aufkam, die auch zu einem Bauboom führte, setzte Ende der 1990er Jahre erst einmal Ernüchterung ein. Der prognostizierte Bevölkerungsboom blieb aus, Leerstand war das Thema. Studien gingen von bis zu 150 000 leeren Wohnungen aus. Eine aktive Wohnungsversorgungspolitik schien den politisch Verantwortlichen verzichtbar. Mehr noch: Mit dem Verkauf von öffentlichen Wohnungsbeständen versuchte Berlin wie auch viele andere Kommunen, sich zu sanieren. Die Privaten griffen gerne zu: Lukrativstes Paket war die größte Berliner Wohnungsbaugesellschaft, die GSW. Sie wurde 2004 privatisiert. Mit ihr und anderen Beständen gab die Stadt in dieser Zeit die Hälfte ihrer Wohnungen aus der Hand.

rm

MODERNISIERUNG

Luxus ist relativ

Der Begriff Luxusmodernisierung ist zweifellos ideologisch besetzt. Manche Mieter schreien schon „Luxus“, wenn ihre marode Altbauwohnung mit Heizung und Bad ausgestattet wird. Umgekehrt weisen viele Eigentümer den Verdacht einer Luxussanierung entrüstet zurück, selbst wenn Fußbodenheizung, Kamin und eine 30 Quadratmeter große Dachterrasse auf dem Programm stehen. Was genau ist also unter Luxusmodernisierung zu verstehen?

Im Modernisierungsfall können edle Materialien bei der Gebäudegestaltung durchaus zulässig und mietwirksam sein

„Luxus ist alles, was teuer und völlig überflüssig ist“, sagt der Rechtsanwalt Christian Emmerich, „für mich gehören dazu auch Handtuchheizkörper.“ Auch Christoph Müller ärgert sich über den Trend zu überflüssigen und kostentreibenden Modernisierungsmaßnahmen. Der Anwalt hat es zunehmend mit Fällen zu tun, wo selbst Kleinstwohnungen mit einem zweiten Balkon ausgestattet werden. Bei größeren Wohnungen muss es dann schon mal der dritte Balkon sein. „Kürzlich habe ich auch erlebt, dass der Einbau einheitlicher Steckdosen als Modernisierung geltend gemacht werden sollte.“ Ob solche Maßnahmen un-

die Mietrechtsliteratur nennt nur wenig praxistaugliche Beispiele, etwa den Einbau eines Hallenbades oder die Ausstattung mit goldenen Wasserhähnen. „Beides habe ich noch nie erlebt“, sagt Müller. Manchmal werden auch Erwerber ehemals kommunaler Wohnungen vertraglich dazu verpflichtet, auf Luxusmodernisierungen zu verzichten – ohne dass definiert ist, was darunter fällt. Für die Mieter hat eine solche Klausel daher wenig Wert. Konkreter wird es für Bewohner in Milieuschutzgebieten. Dort gibt es Listen mit Ausstattungsmerkmalen, die untersagt werden können, beispielsweise ein Hänge-WC, ein zweiter Balkon oder ein Handtuchtrockner. Die Kriterien werden von den Bezirken festgelegt, wobei zur Abgrenzung der übliche Standard im jeweiligen Gebiet herangezogen wird. Eines der wenigen Urteile, das sich explizit auf den Begriff bezieht, stammt aus dem Jahre 2005. Der Vermieter könne zwar grundsätzlich die Art und Weise, wie er den Wohnwert seiner Wohnungen verbessert, selbst auswählen, befand der Bundesgerichtshof. Die Grenze sei jedoch die Luxusmodernisierung. Der Mieter solle vor besonders aufwendigen Maßnahmen, die zu unzumutbaren Härten führen, geschützt werden (BGH vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 253/04).

Eine interessante, aber durchaus gewagte Position wird im „Schmidt-Futterer“, einem der Standardwerke für Mietrecht, vertreten. Dort heißt es: Maßstab dafür, ob eine Luxusmodernisierung vorliegt oder nicht, sei das Verhalten eines durchschnittlichen Hauseigentümers, der in das von ihm selbst bewohnte Gebäude investiert.

Foto: Nils Richter



„Luxusmodernisierung ist kein objektiver Tatbestand, sondern ein subjektiver“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein. Mietrechtlich sei der Begriff irreführend: „Entweder steckt dahinter eine finanzielle Härte oder es liegt gar keine Gebrauchswertverbesserung vor.“

Wirtschaftliche Situation des Mieters entscheidet

So seien die goldenen Wasserhähne schon deswegen nicht zu dulden, weil sie den Gebrauchswert nicht verbessern – zumindest dann nicht, wenn bereits vernünftige Armaturen vorhanden sind. Werden sie bei einem erstmaligen Badeinbau installiert, sind sie dagegen keine Luxusmodernisierung, wenn der Mieter ein gut verdienender Angestellter ist. Anders sieht es bei einem Hartz-IV-Empfänger aus. Es kommt also immer auf die persönliche Einkommenssituation des Mieters an. Ein praxistauglicheres Beispiel: Wird ein Bad erstmals verfliesen, ist dies ohne Zweifel eine Gebrauchswertverbesserung. Dabei steht es dem Vermieter grundsätzlich frei, ob er Fliesen für 30 oder für 95 Euro pro Quadratmeter verwendet. Aber: Bei entsprechend schlechten Einkommensverhältnissen kann der Mieter eine finanzielle Härte einwenden. Die „Luxusfliesen“ sind also nicht aufgrund eines objektiven Tatbestandes „verboten“. Das, so der BMV-Rechtsexperte, sei ein weit verbreiteter Mietrechtsirrtum.

Birgit Leiß

Vorbildliche Definition eines wenig vorbildlichen Unternehmens

Falls sich der Gesetzgeber zu einer rechtlichen Klarstellung durchringt, könnte ausgerechnet die Formulierung aus einem höchst umstrittenen Immobiliendeal wegweisend sein. Als die Augsburger „Patrizia AG“ vor einigen Jahren 32000 gemeinnützige Wohnungen von der Bayerischen Landesbank kaufte, wurde den Mietern der Verzicht auf Luxusmodernisierungen zugesichert. Das, so heißt es in der Sozialcharta, sind „bauliche Maßnahmen, die die Ausstattung, den baulichen Zuschnitt und das Wohnumfeld in einer Weise ändern, dass die betroffene Bestandswohnung nach einer solchen Maßnahme eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht.“ Dass sich das Wohnungsunternehmen nicht danach richtete und die Sozialcharta de facto nur Augenwischerei war, wie Mietervereine in Bayern kritisieren, steht auf einem ganz anderen Blatt.

bl

ter Luxusmodernisierung fallen oder nicht, ist Auslegungssache. „Das Problem ist, dass es keine eindeutige Definition seitens des Gesetzgebers gibt“, kritisiert Christoph Müller. Die Rechtsprechung beziehungsweise

WOHNUNGEN FÜR FLÜCHTLINGE

Lösung aus dem Baukasten

Sieben Monate Bauzeit – und fertig ist das ganze Haus: In Reinickendorf wächst die erste von einem landeseigenen Wohnungsbauunternehmen errichtete Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge. Bereits im Dezember können hier 230 Menschen einziehen, die bisher in Massenunterkünften leben müssen. Das neue Gebäude ist nicht nur kostengünstig und schnell errichtet, sondern mit seinem durchdachten Grundriss auch nachhaltig nutzbar. Unaufwendig können hier einmal preiswerte Wohnungen entstehen.

In der Bernauer Straße entsteht ein Modularhaus für 230 Geflüchtete

Noch führen Holzstege in den Rohbau Bernauer Straße 138 A in Reinickendorf, aber schon im Dezember sollen in das neugeschossige Haus die ersten Bewohner einziehen – etwa 230 Geflüchtete aus Syrien, dem Irak, Afghanistan oder aus Pakistan. Die Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete in Reinickendorf ist die erste einer landeseigenen Wohnungsbauengesellschaft. Die Gewobag errichtet sie in nicht einmal einem Jahr. Im Februar begann das beauftragte Architekten-Büro mit seinen Planungen, vier Monate später war die Bodenplatte gegossen, und eine Brandenburger Baufirma stellte ab dann Wo-

che um Woche eine Rohbauetage fertig.

Es funktioniert wie aus dem Modellbaukasten: Die vorgefertigten Wand- und Bodenelemente liefert ein Betonwerk, vor Ort an der Bernauer Straße werden Fenster und Türen in ausgesparte Öffnungen eingefügt. Dies geht Hand in Hand mit dem Innenausbau, der schon jetzt überleg-

Keine Abstriche bei den Standards

te Grundrisse erkennen lässt. Im Erdgeschoss wird es Gemeinschaftsräume für die Bewohner des Hauses geben: Platz zum Spielen, Lernen und für Beratungen. Eine Werkstatt ist geplant, genauso wie Zimmer für Heimleitung und Personal.

Im zentralen Sanitärblock in der Mitte jeder Etage gibt es Dusch- und Waschräume für Frauen und Männer und auch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen. Um diesen Kern herum liegen jeweils zwölf Zimmer, die für zwei oder drei einzelne Bewohner beziehungsweise für Familien eingerichtet werden.

Es ist ein klarer Grundriss, der sich rasch und unkompliziert auch anderen Ansprüchen anpassen lässt. Wenn man die Holzständerwände herausnimmt und Balkone außen an die Fassade setzt, können hier einmal moderne Ein- bis Dreizimmerwohnungen entstehen, die zwischen 30 und 60 Quadratmetern groß sind. Und weil das Haus zwar allen geforderten baulichen und energetischen Standards entspricht, aber mit 1700 Euro pro Quadratmeter durchaus preisgünstig errichtet wurde, kann es nicht nur unterschiedlichen Wohnansprüchen, sondern auch einem

Fotos: Nils Richter



kleineren Geldbeutel gerecht werden. Hier könnten Studenten einziehen, sich WGs zusammenschließen, Senioren leben oder auch Familien mit Kindern ein Zuhause finden.

Verglichen mit einem konventionellen Bau sei modulares Bauen nicht nur preisgünstiger, sondern eben vor allem viel weniger zeitaufwendig, betont Snezana Michaelis, leitende Bauingenieurin und Vorstandsmitglied bei der Gewobag: „Konventionell benötigt man allein für den Rohbau neun Monate!“ Am jetzigen Tempo habe allerdings auch die Effizienz vor Baubeginn einen entscheidenden Anteil, ergänzen die Planer. In Reinickendorf hätten nicht nur Gewerke, sondern auch Behörden zügig zugearbeitet: „Vier bis acht Wochen für alle Genehmigungsverfahren sind eine sensationell kurze Bearbeitungszeit“, erklärt einer der Architekten.

Das Gebäude wird nach seiner Fertigstellung durch die Gewobag erst einmal vom Landesamt für Gesundheit und Soziales (Lageso) übernommen und an einen Träger in der Flüchtlingshilfe übergeben. Es soll sich von Anfang an in seine Wohnumgebung einfügen und mit dem Spielplatz, einem Picknickplatz mit Bänken und einer Boule-Bahn auch die Bewohner umliegender Häuser einladen. Damit aus einem Nebeneinander hier auch eine gute Nachbarschaft werden kann.

Rosemarie Mieder

„Sensationell kurze Genehmigungszeit“: die Gewobag-Führung bei der Vorstellung des Gebäudes



Bewährtes Verfahren

Bauen mit Modulen – mit vorgefertigten Teilen – hat eine lange Tradition. Die reicht von bahnbrechender Architektur wie dem „Crystal Palace“ der Weltausstellung von 1851 bis hin zur Errichtung gewaltiger Siedlungen wie Marzahn. In Berlin will der Senat das effiziente und zeitsparende Verfahren nutzen, um tausende Flüchtlinge aus den Massenquartieren herauszuholen. An 60 Standorten werden die landeseigenen Unternehmen dafür Wohnhäuser errichten. Für acht solcher Gebäude erfolgt noch in diesem Jahr der erste Spatenstich.

rm



Die „Hauptschlagader“ des Wedding leidet unter der mangelnden Kaufkraft der Bewohner

BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (2)

Die Straße der kleinen Leute

Einst Vergnügungsmeile, später elegante Einkaufsstraße und heute quirliger Multikulti-Boulevard – die Müllerstraße hat sich ständig gewandelt. Vor allem rund um den Leopoldplatz pulsiert das urbane Leben. Doch die Probleme sind nicht zu übersehen. Die Zeiten, als hier Tausende auf dem „Kudamm des Nordens“ einkauften, sind lange vorbei. „Im Jahr 2011 musste sogar das Billigkaufhaus C&A aufgeben. Der Lack ist ab“, befand das Internetportal „Weddingweiser“.

„Wenn niemand damit anfängt, kommt diese Straße nicht hoch“, sagte sich Marianne Brück und eröffnete vor rund zehn Jahren in der Müllerstraße 146, direkt neben dem

das schmeckt man“, sagt die Chefin. Zur Stammkundschaft gehören viele Rathausangestellte, manche treffen sich auch nach dem Ruhestand einmal in der Woche hier. Marianne Brück hat auch festgestellt, dass Nordafrikaner, von denen es viele in der Nachbarschaft gibt, einen guten Kaffee zu schätzen wissen. Überhaupt sei das Publikum wesentlich gemischerter als in der Filiale am Kollwitzplatz.

Wer die Müllerstraße entlangläuft, wird schnell feststellen, dass sie völlig unterschiedliche Gesichter hat. Als Hauptschlagader des Wedding führt sie auf 3,5 Kilometern schnurgerade Richtung Flughafen Tegel und weiter ins nördliche Umland. Am südlichen Ende, wo früher die Mauer stand, wirkt sie unwirtlich. Kriegszerstörungen und Teilung haben hier ihre Spuren hinterlassen. Je näher man dem Leopoldplatz kommt, desto quirliger wird das Straßenleben. Hier ist das Epizentrum der Geschäftsstraße, türkische Gemüseläden wechseln sich ab mit Asia-Supermärkten, Imbissen und Drogerien. Mit Karstadt und der Modekette H & M gibt es zudem zwei wichtige Zugpferde des Handels. Jenseits der Seestraße wird es dann wesentlich ruhiger, hier stehen etliche Läden leer.

Erfolgsgeschichten wie die der Kaffeerösterei können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Stimmung bei vielen Gewerbetreibenden schlecht ist. Die größten Probleme: mangelnde Kaufkraft und ein wenig attraktives Umfeld. „Schauen Sie sich doch um: Ungepflegt und schmutzig sieht es hier aus!“, meint die Inhaberin eines Brautmodengeschäftes. Seit 1992 betreibt sie „Happy Day Brautmoden“, mittlerweile kämpft sie um ihre Existenz. Früher, so erzählt sie, gab es hier viele Fachgeschäfte. Herrenausstatter, Trachtenboutique, Pelzmodengeschäfte – sie alle haben mittlerweile zugemacht. An ihre Stelle traten Dönerläden und Spielhallen.

Spielhalle statt Pelzhändler

Auch Turhan Cem wartet in seinem Gardinenhaus meist vergeblich auf Kundschaft. Überleben kann er nur, weil es ein Familienbetrieb ist. Frau, Tochter und Schwiegersohn packen mit an. Angestellte kann er sich nicht leisten, zumal er fast 2000 Euro Miete aufbringen muss. „Leider haben die jungen Leute ja gar keine Gardinen mehr an den Fenstern“, seufzt der Berliner mit türkischen Wurzeln. Er habe sich eben die falsche Branche ausgesucht. „Hätte ich einen Döner-Imbiss aufgemacht, wäre ich jetzt ein reicher Mann“, meint Turhan Cem.

Eines der wenigen alteingesessenen Fachgeschäfte konnte sich in der Nummer 70 b halten. Bereits seit 1964 werden hier Stoffe, Tapeten und Bodenbeläge verkauft. Raum-



Kaffeerösterin Marianne Brück hat alle Warnungen in den Wind geschlagen

Rathaus, eine Kaffeerösterei. „Alle hatten mich davor gewarnt“, erzählt sie. Heute ist das kleine Café fast immer voll, und trotz Verkehrslärm ist an den Tischen draußen oft kein Stuhl frei. Arabische Großfamilien sitzen neben gepflegten älteren Damen und hippen jungen Leuten. Die ersten Jahre seien hart gewesen, räumt die Inhaberin ein. Aber dann habe sich die gute Qualität herumgesprochen. Das Internet ist voll mit Lobpreisungen über „Berlins besten Espresso“, den es hier angeblich geben soll. „Wir rösten täglich frisch, und



alle Fotos: Sabine Mittermeier

Schöns Vater hier ansiedelte, waren die Glanzzeiten der Müllerstraße. Fachgeschäfte mit klangvollen Namen und mehrere große Warenhäuser machten sie zu einer beliebten Einkaufsadresse. Mit dem Niedergang der Industrie und dem Zugang einkommensschwacher Bevölkerungsschichten begann der langsame Abstieg. Nach dem Mauerfall wurde zudem immer mehr Kaufkraft von den neu entstandenen großen Einkaufszentren abgezogen. Der absolute Tiefpunkt war zweifelsohne 2011 erreicht, als nicht nur C&A, sondern auch die legendäre Müllerhalle schließen musste – ein Schock für den Kiez.

In der Müllerhalle gab es einfach alles: Fischgeschäft, Schuhmacher, Drogerie und Fleischer. Hier erlebte man nicht nur seine Einkäufe,

Das Ende der Müllerhalle

sondern traf auch Nachbarn und tauschte die neuesten Infos aus. Um dem entgegenzusteuern wurde 2011 über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ ein Geschäftsstraßenmanagement eingesetzt. Ziel ist es, die Müllerstraße wieder attraktiver zu machen. So wurde der Leopoldplatz umgestaltet und eine Bibliothek neu gebaut. Außerdem sollen die Gewerbetreibenden unterstützt werden, beispielsweise durch Kurse zur Schaufenstergestaltung. Zum Zentrumskonzept gehört es auch, bei Neuvermietungen auf die Eigentümer einzuwirken. „Wir haben keine direkten Eingriffsmöglichkeiten, aber wir versuchen, die Vermieter zu sensibilisieren“, so Geschäftsstraßenmanager Winfried Pichierri. Schließlich tragen diese eine Verantwortung für die Branchenstruktur. Das Bündel von Maßnahmen habe bereits zu spürbaren Veränderungen geführt, findet Pichierri. Untrügliches Indiz für den Aufwärtstrend: die Eröffnung eines Bio-Discounters.

„Wedding ist jünger, cooler und attraktiver geworden“, sagt auch Tanner Menekse: „Es gibt jetzt viel mehr nette Cafés, wo ich mich reinsetze oder mit Freunden treffe.“ Der gebürtige Weddinger, der in der Bera-

tungsstelle des Mietervereins in der Müllerstraße arbeitet, ist vor ein paar Jahren in den Altbezirk Mitte gezogen. Doch der Wedding fehlt ihm. „Klar, hier zu wohnen war schon krass.“ Manchmal habe er sich mit-



Gardinenhändler Turhan Cem kommt nur über die Runden, weil er keine Personalkosten hat

ten im Kriegsgebiet oder auf einem Drogenumschlagplatz gefühlt. „Es gibt hier jede Menge Leute, die komische Dinge tun, und das ist manchmal anstrengend“, sagt der junge Mann mit türkischen Wurzeln. Aber hier lebt die Stadt. „Die Müllerstraße ist für mich Leben pur.“

Birgit Leiß

Straße der Windmühlen

Ihren Namen verdankt die um 1800 angelegte Müllerstraße nicht etwa einer Person namens Müller, sondern ihrer Vergangenheit als Berlins größter Mühlenstandort. Rund 25 Mühlen drehten sich hier um 1840. 1880 stellte die letzte ihren Betrieb ein. An ihrer Stelle siedelten sich immer mehr Fabriken an, angefangen von Schering über Maschinenbaubetriebe bis hin zur größten Bäckerei Europas an der Müller-, Ecke Utrechter Straße. Allerdings endete der Boom am Leopoldplatz. Die einsetzende Wohnbebauung war ebenfalls zunächst auf den südlichen Teil der Straße beschränkt. Ein Grund dafür war die übel riechende städtische Abdeckerei. Erst 1908 wurde sie geschlossen. Zu dieser Zeit hatte sich die untere Müllerstraße bereits zur Vergnügungsmeile mit zahlreichen Tanzlokalen, Gaststätten und Theatern entwickelt. Bis in die 1960er Jahre hinein galt die Müllerstraße zudem als wichtiger Kinostandort. Im Zweiten Weltkrieg wurde vor allem der südliche Abschnitt mit seinen zahlreichen Rüstungsbetrieben durch Bomben zerstört. Der nördliche Teil blieb weitgehend verschont. Hier, im sogenannten „besseren Wedding“, waren in den 1920er und 1930er Jahren architektonische Glanzlichter entstanden, darunter Bruno Tauts Schillerparksiedlung – heute UNESCO-Weltkulturerbe – sowie die auffälligen „Wohnkuben“ von Mies van der Rohe an der Ecke Afrikanische Straße. *bl*

ausstatter-Meisterin Silke Schön, die den Laden 1999 von ihrem Vater übernommen hat, setzt auf professionelle Beratung und einen Rundum-Service, der von Einrichtungstipps über das Nähen von Vorhängen bis hin zum Montieren und Verlegen geht. Laufkundschaft gibt es hier am ruhigen nördlichen Teil der Straße weniger, dafür fahren viele Autofahrer auf dem Nachhauseweg hier vorbei. „Ich habe viele Kunden aus dem Umland, die mich auf der Durchfahrt entdeckt haben“, erzählt sie. Über die Miethöhe kann sie – im Gegensatz zu vielen anderen Geschäftsleuten – nicht klagen, ihr Vermieter ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft Degewo. Sehr viel mehr macht ihr das wenig einladende Umfeld zu schaffen. Es gebe kaum schön dekorierte Schaufenster und viel zu viele Spielhallen und un-



gepflegte Hauseingänge. Ihr Eindruck: „In den Seitenstraßen hat sich etwas entwickelt, aber in der Müllerstraße selber geht doch niemand bummeln.“ Die 1960er Jahre, als sich Silke

KASTENDOPPELFENSTER

Die Augen des Berliner Mietshauses

Kastendoppelfenster aus Holz gehören zum Berliner Altbau wie der Stuck, die Dielenfußböden und die hohen Räume. Doch während diese historischen Details eine hohe Wertschätzung genießen und auch in der Vermarktung eine beträchtliche Rolle spielen, landen die originalen Fenster aus der Gründerzeit immer noch allzu oft im Bauschuttcontainer. Obwohl viele Untersuchungen und Praxisbeispiele längst gezeigt haben, dass man auch über 100 Jahre alte Kastendoppelfenster zu vertretbaren Kosten so aufarbeiten kann, dass sie neuen Isolierglasfenstern in nichts nachstehen, reißen Eigentümer bei einer Hausmodernisierung die alten Fenster heraus und ersetzen sie durch profillose Kunststoffenster. Schätzungsweise eine Million Kastendoppelfenster gibt es noch in Berlin, aber es werden ständig weniger.

Ein Kasten-
doppelfenster
ist energetisch
und schall-
technisch vor-
bildlich – voraus-
gesetzt, es wird
aufgearbeitet

Bei der Moder-
nisierung landen
die alten Kasten-
doppelfenster
bedauerlicher-
weise oft im Müll

Keinem Eigentümer eines Gründerzeitshauses würde heute noch einfallen, den originalen Stuck von der Fassade abzuschlagen. Bei den Fenstern sieht das leider anders aus. So manches Mietshaus wird durch Kunststoffenster verschandelt, die mit ihren klobigen, glatten Rahmungen nicht zur Fassadengliederung des Altbaus passen. Die ursprünglichen Kastendoppelfenster sind mit ihren feinprofilierten Holzrahmen perfekt auf das jeweilige Haus und den plastischen Außenstuck zugeschnitten. Die hintereinander gesetzten Fenster geben der Fassade eine Tiefe, wo ein Iso-Fenster einfach nur platt wirkt. Und auch für die Bewohner strahlen die alten Fenster mit ihren verzierten Messinggriffen einen besonderen Charme aus.

Kastenfenster sind in ganz Mitteleuropa verbreitet und gelten seit mehr als 200 Jahren als bewährte Fensterkonstruktion. Ein Kastendoppelfens-

ter besteht aus zwei hintereinander angeordneten Einfachfenstern, die durch ein Futter miteinander verbunden sind und eine Einheit bilden. Die beiden Flügel haben meist einen Abstand von 10 bis 15 Zentimetern. Der innere und der äußere Flügel können unabhängig voneinander geöffnet und geschlossen werden. Die Vorzüge wurden schon früh in der Fachwelt gerühmt. So schrieb Germano Wanderley in seinem „Handbuch der Baukonstruktionslehre“ von 1873: „Die Doppelfenster haben noch den großen Vortheil, daß sie Kälte, Luftzug sowie Wärme, Geräusch, Staub etc. fernhalten, denn vermöge der

Eine natürliche Isolierschicht

zwischen den beiden Fenstern befindlichen abgeschlossenen Luft entsteht eine Isolierschicht, welche, gemeinsam mit der doppelten Glasfläche, die Luft, Gase und den Schall schlecht leitet.“

Man unterscheidet das Berliner Kastenfenster, bei dem beide Flügel nach innen aufschlagen, vom Hamburger Fenster, wo sich der innere Flügel nach innen und der äußere Flügel nach außen öffnet. Beim Berliner Fenster müssen die Außenflügel etwas kleiner als die Innenflügel sein, damit man alle Flügel vollständig öffnen kann. „Die zweckmäßigsten Constructionen der Doppelfenster wurden zuerst in Berlin gemacht und allgemein angewendet“, schrieb Wanderley. In dem mehrbändigen Werk „Berlin und seine Bauten“ von

alle Fotos: Nils Richter



1896 heißt es dazu: „So ist es in Berlin – im Gegensatz zu den westlichen Gegenden Deutschlands – fast durchweg Gebrauch, Doppelfenster anzuwenden. Selbst die billigen Miethshäuser machen hiervon nur in den Küchen und Kammern eine Ausnahme.“

Kastendoppelfenster sind meist handwerklich hochwertig hergestellte Bauteile aus beständigem Holz. Selbst wenn die Wartung lange vernachlässigt wurde, gibt es kaum Holzfenster, die so schadhaft sind, dass sie sich nicht mehr instandsetzen und in einen technisch und optisch einwandfreien Zustand bringen lassen. Ein Austausch der Kastenfenster durch moderne Isolierglasfenster führt hingegen ohne weitere massive Eingriffe in den Baukörper oft zu bauphysikalischen Problemen. Zum Beispiel Schimmel: Bei einem Kastendoppelfenster ist die Scheibe des äußeren Flügels die kälteste Stelle, an der sich etwaige Feuchtigkeit aus der Innenraumluft niederschlägt. Setzt man stattdessen ein Isolierglasfenster ein, ohne gleichzeitig die





Das Berliner Kastendoppel-
fenster schlägt
nach innen auf,
das Hamburger
nach außen

beschädigte Bauteile und fräst Dichtungen ein, der Glaser setzt neue Scheiben ein, der Maler entfernt vor der Neulackierung alle alten Lack-schichten und der Klempner fügt die Blechabdeckungen an den Wand-anschlüssen ein. Zur Verbesserung der Isolierung erhält zumindest der Innenflügel eine Wärmeschutzver-glasung. Er wird zudem gegen Zug-luft abgedichtet, während am Au-ßenflügel ein ganz leichter Luftaus-tausch möglich bleibt. Dadurch wird Tauwasser im Fensterzwischenraum vermieden.

Ein Kastendoppelfenster, das auf diese Weise aufgearbeitet wurde, ist energetisch hochwertig. Der Wärme-verlust reduziert sich erheblich: Der Wärmedurchgangskoeffizient, der sogenannte U-Wert in der Einheit Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m^2K), lässt sich von 2,5 bis 3,0 bei alten Kastenfenstern auf 1,5 bis 0,9 absenken. Zum Vergleich: Her-kömmliche Isolierglasfenster haben einen U-Wert zwischen 1,2 und 1,5.

Außenwand zu dämmen, wird die Wand an der Fensterlaibung zur käl-testen Stelle, an der die Luftfeuch-tigkeit kondensiert. Diese neuralgi-sche Stelle ist dann sehr schimmel-anfällig. Um den Befall zu vermei-den, müssen die Bewohner stark dage-gen anheizen und ausgiebig lüften. „Mit dem Kastenfenster lässt sich die Energieeinsparung leicht errei-chen, und so manche Wärmebrücke gäbe es nicht zu beklagen, wenn das Kastenfenster noch erhalten geblie-ben oder neu entstanden wäre“, sagt der Berliner Tischlermeister Hans Timm, der sich mit seinem 1957 ge-gründeten Familienunternehmen seit Jahrzehnten für das Kastendop-pelfenster stark macht. Mit Unter-stützung der Senatsverwaltung für Wirtschaft hat Timm im Jahr 2000 einen Forschungsauftrag zum The-ma „Runderneuerung von Kasten-fenstern“ durchgeführt und einen Leitfaden für die Sanierung solcher Fenster entwickelt. Bei der Runder-neuerung arbeiten mehrere Gewerke Hand in Hand. Der Tischler überar-beitet die Holzkonstruktion, ersetzt

Es wird auch ein guter Schallschutz erreicht. Ein runderneueres Kasten-doppelfenster reduziert Geräusche um 35 bis 40 Dezibel. Die üblichen Iso-Fenster dämmen den Schall um 30 bis 35 Dezibel. Alte Kastenfen-ster lassen sich sogar zu normgerech-ten Schallschutzfenstern umbauen. Gerade der große Abstand zwischen den Scheiben ist dafür sehr vorteil-

Positive Energiebilanz bei der Herstellung

haft. Das Förderprogramm für Schall-schutzfenster kann man deshalb nicht nur für neue Fenster in An-spruch nehmen, sondern auch für die Ertüchtigung vorhandener Kas-tenfenster.

Die Erneuerung von Kastendoppel-fenstern ist meist, aber nicht immer, etwas teurer als ein neues Kunst-stofffenster von der Stange. Gegen Kunststofffenster spricht aber der etwa doppelt so hohe Energieauf-wand bei der Herstellung, bei Alumi-niumfenstern ist er sogar sieben Mal höher als bei Holzfenstern. Und ob ein Fenster aus Kunststoff ebenfalls über 100 Jahre hält, muss sich erst noch zeigen.

Jens Sethmann

Fenstersprossen zur Gesichtspflege

Die Aufteilung der Fensterfläche durch Sprossen hatte ursprünglich Kosten-gründe: Kleine Scheiben in Holz- oder Bleifassungen waren billiger und leichter herzustellen. Trotz Fortschritten in der Glasproduktion wurde die Sprossenteilung noch lange als Schmuckelement beibehalten. Die Maße wurden mit der gesamten Fassadengestaltung abgestimmt. Wenn heu-te die alten Fenster ersetzt werden, ohne diese Proportionen zu berück-sichtigen, kann es passieren, dass das ganze Haus sein Gesicht verliert und die Fassade tot wirkt. Bei einer Isolierverglasung sind kleinformatige Sprossenteilungen nicht mehr in der alten Form möglich, weil das Isolier-glas erheblich breitere Falze erfordert. „Unechte“ Sprossen, die zwischen die Scheiben gelegt werden, imitieren zwar eine historische Teilung und er-leichtern das Fensterputzen. Durch die fehlende plastische Wirkung wirkt die „Sprosse in Aspek“ aber nur wie ein billiger Abklatsch des alten Erschei-nungsbildes.

js



Die „Sprosse
in Aspek“ ist der
schlechte Versuch
einer optischen
Täuschung

EINSTWEILIGE VERFÜGUNG

Schnelle gerichtliche Hilfe im Notfall

Wenn die Bauarbeiter plötzlich beginnen, den Balkon abzureißen oder der Fahrstuhl im Hochhaus tagelang außer Betrieb ist, kann man sich unter Umständen mit einer einstweiligen Verfügung zur Wehr setzen. Bei Modernisierungen lässt sich dadurch sogar ein Baustopp erwirken. Doch eine solche Vorgehensweise ist nicht ohne Risiko.

Wenn die Sache eilt, kommt die einstweilige Verfügung zum Einsatz



Illustration: Lisa Smith

Eine einstweilige Verfügung zu beantragen, kommt nur in ganz dringlichen Fällen in Betracht. Ein klassisches Beispiel: Im Zuge der Bauarbeiten sollen die Schornsteinzüge stillgelegt werden, obwohl die Mieter der Modernisierung noch gar nicht

vermieten. Es geht also darum zu verhindern, dass Fakten geschaffen werden, die nicht mehr rückgängig zu machen sind. Eine einstweilige Verfügung kann auch erlassen werden, wenn andernfalls ein nicht wiedergutmachender Schaden oder Gefahr für Leib und Leben der Betroffenen entstehen würde. Das gilt etwa für die Kappung der Wasserversorgung oder das Abstellen der Heizung.

Voraussetzung für eine einstweilige Verfügung ist immer die Eilbedürftigkeit – und die muss glaubhaft dargelegt werden. „Daher darf man auch nicht zu lange warten, bevor man etwas unternimmt“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Eine einstweilige Verfügung ist auf jeden Fall die schnellste Möglichkeit, den Vermieter von eigenmächtigem oder rechtswidrigem Handeln abzuhalten. Gerichtsprozesse dauern dagegen Monate, wenn nicht Jahre. „Außerdem kann man über einen sofortigen Baustopp Druck ausüben und die Verhandlungsbereitschaft des Vermieters erhöhen“, beschreibt Schetschorke einen weiteren Vorteil dieses Instruments. Allerdings handelt es sich – wie der Name schon sagt – um ei-

nen vorläufigen Rechtsschutz. Man sollte sich daher nicht zu früh freuen, wenn eine einstweilige Verfügung bei Gericht durchgeht. Eine endgültige Entscheidung ist damit nicht verbunden.

Doch wie funktioniert das ganz praktisch? Zuständig sind die bezirklichen Amtsgerichte, dort stehen für den Eilfall Bereitschaftsrichter zur Verfügung, auch am Wochenende. Der Mieter muss eine eidesstattliche Erklärung über den Sachverhalt abgeben. „Das Problem ist, dass der Richter das in aller Regel nicht prüft, das heißt, er tritt nicht in die Beweisaufnahme ein“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim BMV. Das ist deswegen riskant, weil falsche Angaben Schadensersatzansprüche nach sich ziehen können. Wer beispielsweise wahrheitswidrig angibt, er habe keine Modernisierungsankündigung bekommen, muss mit Schadensersatzforderungen rechnen. Voraussetzung ist natürlich, dass dem Vermieter über-

Risiko Schadensersatz

haupt ein Schaden entstanden ist. Bei einer Bauverzögerung dürfte das unstrittig der Fall sein. Schadensersatzansprüche sind zudem möglich, wenn das Anliegen von Anfang an unberechtigt ist oder wenn die Rechtslage falsch eingeschätzt wurde. „Wenn aufgrund der Rechtsprechung klar ist, dass der Mieter beispielsweise die Modernisierungsmaßnahme letztendlich dulden muss, wäre das Beantragen einer einstweiligen Verfügung unberechtigt“, so Maciejewski.

Meist ergeht die einstweilige Verfügung ohne mündliche Verhandlung innerhalb weniger Tage. Aber der Richter kann auch die Gegenseite zum Antrag anhören und erst dann eine Verfügung erlassen. Mit der Zustellung an den Vermieter ist die einstweilige Verfügung vollzogen und muss befolgt werden. Ansonsten droht ein Ordnungsgeld. Wenn der Vermieter Rechtsmittel einlegt, kommt es zu einem sogenannten Hauptsacheverfahren. Und hier ist wieder alles offen.

Birgit Leiß

Notfalls auch ohne Anwalt

Eine einstweilige Verfügung ohne juristischen Beistand durchzufechten, ist definitiv nicht zu empfehlen. Der Königsweg wäre: Zuerst den Sachverhalt in der Mieterberatung besprechen und dann zum Anwalt seiner Wahl gehen. Da es sich um ein gerichtliches Verfahren handelt, wird letzteres nicht von den Rechtsberatern des Berliner Mietervereins übernommen. Wenn es jedoch nicht anders geht, etwa weil die Sache sehr eilig ist und der Gang zum Anwalt zu lange dauern würde, kann man die Sache auch selber in die Hand nehmen. Zuständig ist das Amtsgericht des Bezirks, in dem man wohnt. Dort sitzen Rechtspfleger, die beim Formulieren Hilfestellung geben. Für die Richtigkeit übernehmen sie jedoch keine Gewähr.

bl

zugestimmt haben. Oder der Vermieter will einen Fahrstuhl einbauen, wodurch die Küchenfenster wegfallen würden. Schnelle gerichtliche Hilfe ist auch nötig, wenn ein Zwischenumsetzmieter mitbekommt, dass der Vermieter gerade dabei ist, seine Wohnung an jemand anderes zu

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Meinungsfreiheit

Negative Erfahrungen mit dem früheren Vermieter dürfen in der Regel auf Internetportalen veröffentlicht und verbreitet werden, wenn die Veröffentlichung der Wahrheit entspricht. Die Schwelle zur Persönlichkeitsrechtsverletzung wird erst überschritten, wo sie einen Persönlichkeitsschaden befürchten lässt, der außer Verhältnis zum Interesse an der Verbreitung der Wahrheit steht.

(Leitsätze der Redaktion)

BVerfG vom 29.6.2016 – 1 BvR 3487/14 –

 Langfassung im Internet

Im Jahr 2007 kam es zu einem Rechtsstreit um Rückzahlungsansprüche des Gewerberaummieters. Die Parteien schlossen im Oktober 2008 einen Vergleich, in dem sich der Vermieter dazu verpflichtete, 1100 Euro an den Mieter zu bezahlen. Im Januar 2009 bot der Vermieter an, den Betrag in 55 Monatsraten zu je 20 Euro zu bezahlen. Dieses Ratenzahlungsangebot lehnte der Mieter ab und stellte zugleich Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft, was er dem Vermieter auch mitteilte. Im Februar 2009 sah sich der Mieter gezwungen, einen Zwangsvollstreckungsauftrag zu erteilen. Kurz vor Erteilung des Auftrags hatte der Vermieter 110 Euro gezahlt. Die Zahlung des Restbetrags erfolgte Ende Februar 2009. Die Staatsanwaltschaft stellte das Ermittlungsverfahren im März 2009 ein.

Im Jahr 2012 berichtete der Mieter über diesen – in der Sache zwischen den Parteien unstrittigen – Vorgang auf Internet-Portalen, welche die Möglichkeit bieten, Firmen zu suchen und eine Bewertung abzugeben. Der Mieter nutzte für seine Äußerungen jeweils die Bewertungsfunktion:

„Ende 2007 war ich leider gezwungen, Herrn ... bezüglich der Rückgabe meiner Mietkaution vor dem Amtsgericht Hamburg-Wandsbek zu verklagen. Im November 2008 bekam ich dann vom Amtsgericht ... einen Titel, der Herr ... verpflichtete, 1100 Euro an mich zu zahlen. Am 3.1.2009 bekam ich einen Brief von Herrn ..., in dem er angeboten hat, die 1100

Euro in 55 Monatsraten à 20 Euro zu bezahlen, da es ihm zurzeit nicht möglich ist, die 1100 Euro in einer Summe zu zahlen. Erst nach Einschalten der Staatsanwaltschaft ... und dem zuständigen Gerichtsvollzieher hat Herr ... dann Ende Februar 2009 gezahlt. Mit Herrn ... werde ich bestimmt keine Geschäfte mehr machen.“

Der Vermieter hatte den Mieter daraufhin auf Unterlassung dieser Äußerungen verklagt. Er bekam vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht Recht. Hiergegen legte der Mieter Verfassungsbeschwerde ein. Er sah sich in seinem Grundrecht auf Meinungsfreiheit verletzt. Das Bundesverfassungsgericht stellte fest, diese Äußerungen seien Tatsachenbehauptungen, die unter dem Schutz der Meinungsfreiheit stünden. Dieses Grundrecht sei in Fällen wie diesen abzuwägen mit den auf Vermieterseite zu berücksichtigenden grundrechtlich geschützten Belangen seines allgemeinen Persönlichkeitsrechts. Die Behauptung wahrer Tatsachen, die Vorgänge aus der Sozialsphäre betreffen, müssten grundsätzlich hingenommen werden. Die Schwelle zur Persönlichkeitsverletzung werde bei der Mitteilung wahrer Tatsachen erst überschritten, wo sie einen Persönlichkeitsschaden befürchten lasse, der außer Verhältnis zu der Verbreitung der Wahrheit stehe. Dabei dürfe auch der volle Name des Vermieters genannt werden. Letztlich gebe es ein öffentliches Informationsinteresse möglicher Kunden des genannten Vermieters. Dem drohe auch kein unverhältnismäßiger Verlust an sozialer Achtung. Denn ihm würden keine strafrechtlich relevanten Handlungen vorgeworfen, sondern nur eine schleppende Zahlungsmoral.

Berliner Mietspiegel

Obwohl der Berliner Mietspiegel 2011 – im Gegensatz zu dem Krefelder Mietspiegel (2002), vgl. BGH vom 17.9.2008 – VIII ZR 58/08 – die Anwendbarkeit des Mietspiegels auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern ausdrücklich ausschließt, ist er als Begründungsmittel für diese Art von Wohnungen tauglich.

BGH vom 26.4.2016 – VIII ZR 54/15 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter eines Reihenhauses in Berlin verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 10,23 Euro pro Quadratmeter. Zur Begründung bezog er sich auf den Berliner Mietspiegel 2011. Anhand von Baualter und Fläche sei das Haus in Mietspiegelfeld L 11 einzuordnen. Der Berliner Mietspiegel 2011 (wie auch seine Nachfolger) sieht ausdrücklich vor, nicht auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern anwendbar zu sein. Die Mieter meinten daher, der Vermieter könne das Mieterhöhungsverlangen nicht mit dem Mietspiegel begründen und hielten es daher für formell unwirksam.

Dieser Ansicht folgte der Bundesgerichtshof nicht: Entgegen der Auffassung der Mieter stehe der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens der Umstand nicht entgegen, dass im Berliner Mietspiegel 2011

ausdrücklich ausgeführt wird, dieser sei „auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern“ nicht anwendbar.

Wie der BGH bereits in einem den Mietspiegel der Stadt Krefeld (2002) betreffenden Fall entschieden habe, reiche zur Begründung eines Erhöhungsverlangens für die Miete eines Einfamilienhauses die Bezugnahme auf einen an sich nicht einschlägigen Mietspiegel jedenfalls dann aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liege, denn es entspreche einem Erfahrungssatz, dass die Miete für Einfamilienhäuser im Regelfall über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt (BGH vom 17.9.2008 – VIII ZR 58/08 –).

Die Ansicht der Mieter, dass diese Entscheidung auf den Berliner Mietspiegel 2011 bereits deshalb nicht übertragen werden könne, weil im Gegensatz zu dem Krefelder Mietspiegel (2002) der Berliner Mietspiegel 2011 die Anwendbarkeit des Mietspiegels auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern ausdrücklich ausschließe, sei unzutreffend. Ungeachtet des zutreffend beschriebenen Unterschieds der beiden Mietspiegel werde das zur Begründung auf den Berliner Mietspiegel 2011 verweisende Mieterhöhungsverlangen des Vermieters den formellen Anforderungen gerecht.

Weder der Krefelder Mietspiegel (2002) noch der Berliner Mietspiegel 2011 enthielten Datenmaterial für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise Reihenhäusern. Damit seien die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in beiden Mietspiegeln angegebenen Entgelte zwar im Rahmen der Prüfung der Begründetheit eines auf sie Bezug nehmenden Mieterhöhungsverlangens nicht geeignet, eine Indizwirkung für die gerichtliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen zu entfalten, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern beziehungsweise in Reihenhäusern befänden. Sehr wohl aber könnten die in derartigen Mietspiegeln genannten Entgelte dem Mieter eine Orientierungshilfe für die Einschätzung geben, ob die vom Vermieter für eine Wohnung in einem Reihenhäuserhaus (neu) verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspreche, weil für derartige Wohnungen gezahlte Mieten erfahrungsgemäß über den Mieten lägen, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit vergleichbaren Wohnwertmerkmalen gezahlt würden. Mehr, als dem Mieter diese ansatzweise Überprüfung zu ermöglichen, müsse das im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens anzugebende Begründungsmittel nach § 558 a Abs. 2 BGB nicht leisten.

Instanzen-Rechtsprechung

Modernisierung

Die Abwägung im Einzelfall kann ergeben, dass der Mieter die Anbringung eines Zweitbalkons im Hinterhof nicht dulden muss.

LG Berlin vom 25.9.2015 – 65 S 193/15 –, mitgeteilt von VRinLG Astrid Siegmund
 Langfassung im Internet

Der Vermieter begehrte die Duldung des Anbaus eines Zweitbalkons. Das Amtsgericht hatte eine Abwägung der mit dem Anbau des Zweitbalkons im Einzelnen verbundenen Vor- und Nachteile getroffen und war im Ergebnis dazu gelangt, den Duldungsanspruch des Vermieters zu verneinen. Das Landgericht bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts: Der Umstand, dass der vorhandene Balkon zur Nordseite hin ausgerichtet sei, wohingegen der neu angebaute Balkon größer und zur Südseite hin gelegen sei, führe nicht dazu, dass hier wegen des Zweitbalkons von einer relevanten Erhöhung des Nutzwerts für die Wohnung der Mieter auszugehen wäre. Es werde nicht in Abrede ge-

stellt, dass der im Hinterhof angebaute Balkon grundsätzlich zusätzliche Aufenthalts- und Stellfläche biete. Für die Bewertung der Frage, ob es sich hierbei aber um eine vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahme handele, sei jedoch ebenso zu berücksichtigen, dass es sich dabei um einen im 2. OG befindlichen Balkon eines mehrstöckigen Hauses handele, was unabhängig von der Frage der konkreten Lichtverhältnisse im Hinterhof zu einer weiteren Verschattung führe.

Hinzu komme die auf den zur Akte gereichten Lichtbildern ersichtliche enge Anordnung der schräg gegenüberliegend angebrachten, offenen Balkone, die eine starke Einsehbarkeit der Balkone an sich, aber auch der dahinter gelegenen Wohnräume mit sich bringe. Dieses, aber auch insbesondere das unmittelbar daneben verlaufende Abluftrohr des Chinarestaurants sowie die darunter befindliche Müllstandsfläche schmälern noch weiter die Attraktivität des Balkons an der Wohnung der Mieter. Auch stelle der Anblick der gegenüberliegenden Mauer keinen ansprechenden Ausblick dar.

Hinzu komme weiter, dass sich der Einbau einer Balkontür in der Küche angesichts der konkreten örtlichen Gegebenheiten nachteilig auswirke. Unstreitig falle im Falle des Einbaus einer Balkontür der unter dem Küchenfenster vorhandene Stauraum ersatzlos weg, was sich für den Gebrauch der ohnehin verhältnismäßig kleinen und noch dazu länglich geschnittenen Küche, von welcher aus im Fenster-/Balkontürbereich zudem noch der Zugang zum Bad erfolge, negativ auswirke.

Unter Berücksichtigung der Umstände in ihrer Gesamtheit sei deshalb bei der gebotenen objektiven Betrachtung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung im vorliegenden Fall durch die Anbringung eines Zweitbalkons im Hinterhof nicht von einer relevanten Erhöhung des Wohnwerts für die streitgegenständliche Mietsache auszugehen.

Unpünktliche Mietzahlung

Die fristlose Kündigung wegen fort-dauernd unpünktlicher Mietzahlungen ist unwirksam, wenn der Zeit-

raum zwischen Abmahnung und nächstem Zahlungstermin sowie dem Ausspruch der Kündigung zu kurz bemessen ist (hier: 3 beziehungsweise 5 Werktage). Dieser Umstand wirkt sich auch bei der wegen unpünktlicher Mietzahlung ausgesprochenen ordentlichen Kündigung zugunsten des Mieters aus.

LG Berlin vom 23.10.2015 – 65 S 239/15 –, mitgeteilt von VRinLG Astrid Siegmund

 Langfassung im Internet

Der fristlosen Kündigung wegen fort-dauernd unpünktlicher Mietzahlungen muss eine Abmahnung des Vermieters vorangehen, damit die Kündigung wirksam ist. Vorliegend war Folgendes geschehen: Der Mieter hatte die Miete für November 2014 zu spät entrichtet. Am Donnerstag den 27.11.2014 ging ihm die Abmahnung zu, so dass zum nächsten Zahlungstermin – dem folgenden Mittwoch, 3.12.2014 gerade einmal drei Werktage, verblieben. Am 5.12.2014 erhielt der Mieter dann die Kündigung, wobei er die Zahlung der Miete für den Monat Dezember zwar nicht – wie geschuldet – zum 3.12., aber zum 4.12. bewirkt hatte.

Das Landgericht hielt den Zeitraum zwischen Abmahnung und nächstem Zahlungstermin sowie Ausspruch der Kündigung für unangemessen kurz, so dass er nicht mehr dem Zweck der Abmahnung genügen würde. Die nach § 543 Abs. 3 BGB erforderliche Abmahnung sei kein formaler Selbstzweck; sie diene auch nicht der Vorbereitung der Kündigung. Sie solle dem Mieter vielmehr Gelegenheit zur Änderung seines Verhaltens geben und ihn vor den Folgen der Fortsetzung seines vertragswidrigen (Zahlungs-)Verhaltens warnen. Im Falle unpünktlicher Mietzahlungen könne die Abmahnung diese Funktion nur erfüllen, wenn zwischen Abmahnung und Kündigung ein ausreichender Zeitraum liege; eine Kündigung, die unmittelbar nach der Abmahnung ausgesprochen werde, sei unwirksam.

Der vorstehend beschriebene Zweck der Abmahnung gewinne zusätzlich an Bedeutung, wenn der Vermieter – wie hier – in einem seit mehr als zwei Jahrzehnten andauernden Mietver-

hältnis die – wenngleich vertragswidrig – verspäteten Mietzahlungen über Jahre beanstandungslos hingenommen habe.

Unter Berücksichtigung des unangemessen kurzen Zeitraums zwischen Abmahnung und nächstem Zahlungstermin sowie Ausspruch der Kündigung sei auch die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung wegen fort-dauernd unpünktlicher Mietzahlungen zu verneinen.

Nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB könne der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses habe; ein solches liege insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe. Zwar setze die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB keine Abmahnung voraus. Es sei jedoch als Gesichtspunkt bei der Prüfung zu berücksichtigen, ob eine schuldhaft nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliege. Das sei hier mit Blick auf das mehr als zwei Jahrzehnte andauernde Mietverhältnis und die Hinnahme der unpünktlichen Mietzahlungen über Jahre hinweg zu verneinen; Letzteres legte aus der Sicht des Mieters eine (stillschweigende) Duldung seines Zahlungsverhaltens nahe. Daher kam der Abmahnung für die Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB hier ausnahmsweise insofern Bedeutung zu, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht zu verleihen geeignet gewesen wäre. In Anbetracht des Zeitraums von drei Werktagen zwischen Zugang der Abmahnung und nächstem Zahlungstermin könne die Verspätung der Zahlung um einen Tag, auch mit Blick auf die in der Abmahnung dargestellten Verspätungszeiträume nicht als Missachtung des Willens des Vermieters angesehen werden, der Beklagte möge zu einem vertragsgemäßen (Zahlungs-)Verhalten zurückkehren.

WBS-Miete

Der Vermieter macht sich nicht schadensersatzpflichtig, wenn er den Mieter nicht oder zu spät darüber

informiert, dass dieser beim Bezirksamt eine Einkommensbescheinigung zu beantragen hat, damit er auch nach Ablauf der Grundförderung weitere 5 Jahre in den Genuss einer einkommensorientierten Zusatzförderung kommt.

LG Berlin vom 10.5.2016

– 63 S 229/15 –, mitgeteilt von RAin Ute Malinowski

 Langfassung im Internet

Das gegenteilig lautende erstinstanzliche Urteil des AG Pankow-Weißensee ist in MM 12/2015, 29 veröffentlicht.

Berliner Mietspiegel (1)

1. Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine in Berlin gelegene Wohnung kann vom Gericht gemäß § 287 ZPO ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegel 2015 als sogenannten einfachem Mietspiegel ermittelt werden, auch wenn dessen Qualifizierungswirkung zwischen den Parteien streitig ist.

2. Die dem Berliner Mietspiegel 2015 nur eingeschränkt zu Teil gewordene Anerkennung durch Interessenvertreter der Vermieter fällt für den im Rahmen des § 287 ZPO zu gewinnenden richterlichen Überzeugungsgrad überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht erheblich ins Gewicht, da bereits die Erstellung und Anerkennung eines Mietspiegels durch die Gemeinde – hier das Land Berlin – nach allgemeiner Lebenserfahrung für die objektiv zutreffende Abbildung der örtlichen Mietsituation spricht und außerdem kein Anhalt dafür besteht, dass es bei der Erstellung des Mietspiegels 2015 an der erforderlichen Sachkunde fehlte oder die Erstellung von sachfremden Erwägungen beeinflusst war.

LG Berlin vom 7.7.2016

– 67 S 72/16 –

 Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel (2)

Es kann offen bleiben, ob der Berliner Mietspiegel 2015 den (erhöhten) Anforderungen an einen quali-

fizierten Mietspiegel nach § 558 d Abs. 1 BGB genügt.

Denn ein Mietspiegel darf als einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558 c Abs. 1 BGB in die Überzeugungsbildung des Gerichts über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen (§ 286 ZPO). Einem einfachen Mietspiegel kommt zwar nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung (§ 558 d Abs. 3 BGB) zu; er stellt aber ein Indiz dafür dar, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

Voraussetzung für die Berücksichtigung des Mietspiegels als Indiz im Rahmen der richterlichen Überzeugungsbildung ist, dass er die Tatbestandsmerkmale des § 558 c Abs. 1 BGB erfüllt, was beim Berliner Mietspiegel 2015 gegeben ist.

*LG Berlin vom 13.7.2016
– 65 S 199/16 –, mitgeteilt
von VRinLG Astrid Siegmund*

➡ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel (3)

Das Gericht ist befugt, die ortsübliche Miete gemäß §§ 287 ZPO, 558 c BGB im Wege der Schätzung an Hand des Berliner Mietspiegels 2015 zu ermitteln; es ist nicht gezwungen, das vom Vermieter angebotene Sachverständigengutachten einzuholen.

*LG Berlin vom 9.8.2016
– 18 S 111/15 –*

➡ Langfassung im Internet

Ferienwohnung

Will der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, weil der Mieter die Wohnung gewerblich über ein Internetportal („airbnb“) Touristen anlässlich ihres Berlinaufenthaltes zur Vermietung anbietet, muss er den Mieter vor Ausspruch der Kündigung erfolglos abgemahnt haben.

*LG Berlin vom 27.7.2016
– 67 S 154/16 –*

➡ Langfassung im Internet

Die Mieter hatten die Wohnung dreimal an Touristen vermietet. Sie hatten die Wohnung über das Internet-

portal Airbnb zur kurzzeitigen Vermietung angeboten. Am 25.8.2015 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis deswegen fristlos, hilfsweise ordentlich. Am 27.8.2015 löschten die Mieter ihr Airbnb-Profil. Vor dem Landgericht scheiterte der Vermieter mit seiner Räumungsklage.

Denn weder die fristlose noch die ordentliche Kündigung hätten das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis wirksam beendet. Richtig sei, dass die unstreitig in drei Fällen erfolgte unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB einen „wichtigen Grund“ darstelle. Allerdings habe der Vermieter die Mieter nicht nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB vor Ausspruch der Kündigung abgemahnt, obwohl dies erforderlich war.

Eine Ausnahme nach § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es könne nicht angenommen werden, dass eine Abmahnung nicht erfolgsversprechend gewesen wäre. Die Mieter hätten ihr Airbnb-Nutzerprofil unmittelbar nach der Kündigung gelöscht. Dass sie dies nicht auch schon infolge einer Abmahnung gemacht hätten, sei nicht ersichtlich.

Es lägen auch keine besonderen Gründe vor, die eine Abmahnung entbehrlich gemacht hätten. Hierfür müssten über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Dies sei nicht der Fall.

Selbst wenn sich die Drittüberlassungen auf den gesamten Wohnraum erstreckt haben sollte, werde hierdurch allein das Merkmal der unberechtigten Gebrauchsüberlassung erfüllt. Dass hierdurch zugleich gegen das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) verstoßen wurde, unterstreiche zwar die fehlende Berechtigung dieser Überlassung, stelle aber keinen darüber hinaus gehenden Umstand dar, zumal das ZwVbG nach dessen § 1 Abs. 1 allein dem Interesse der Öffentlichkeit an der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum

zu dienen bestimmt sei, nicht jedoch zu einer Verletzung individueller Vermieterinteressen führe.

Was die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB anbelange, stelle die ungenehmigte Untervermietung der Mieter an Touristen über „airbnb“ zwar eine Pflichtverletzung dar. Diese Pflichtverletzung sei auch schuldhaft gewesen. Jedoch mangle es vorliegend aufgrund der unterlassenen Abmahnung an einer hinreichenden Erheblichkeit der Pflichtverletzung:

Zwar sei die vorherige Abmahnung keine Formalvoraussetzung für die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung; der Abmahnung könne jedoch für die Kündigung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleihe. So liege der Fall hier. Denn die vollständige oder teilweise Überlassung gemieteten Wohnraums an Touristen ohne Erlaubnis des Vermieters stelle zwar eine – vornehmlich in Metropolen – nicht seltene Erscheinung dar; ihre Vertragswidrigkeit und grundsätzliche Steuerpflichtigkeit sei den Mietern – bereits ausweislich der Häufigkeit und des Umfangs der erfolgenden Gebrauchsüberlassungen – aber häufig nicht hinreichend bewusst. Davon ausgehend komme einer ungenehmigten Drittüberlassung des Wohnraums im streitgegenständlichen Kontext zumindest derzeit erst durch die Missachtung einer vorherigen Abmahnung das erforderliche Gewicht zu. In dem vom Gericht zu beurteilenden Einzelfall trete hinzu, dass für die Bewertung der streitgegenständlichen Kündigungen lediglich drei Gebrauchsüberlassungen zugrunde zu legen waren, die ausweislich der eingereichten Nutzerbewertungen im längsten Fall eine Woche betrug. Es sei weder ersichtlich, dass die Vermietungen besondere Abnutzungserscheinungen in der streitgegenständlichen Wohnung verursacht hätten, noch dass sich die Mieter der ausdrücklichen – mietvertraglichen – Äußerung eines entgegenstehenden Willens des Vermieters widersetzt hätte.

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
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 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 Karlshorst

■ Di 18-20 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 12, nahe Suermondstraße
und Konrad-Wolf-Straße

Tramhaltestellen: Am Faulen See
(Tram 27) und Oberseestraße (M 5)

■ Mi 17-19 Uhr

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

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 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 kostenfrei und unverbindlich. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an:

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

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, ☎ 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 uns einfach zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-8961 8632,

E-Mail: bmV-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmuth Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

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 Borovitzzeny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

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, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



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

Oktober 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 6.10.

19.00 Uhr Urania außer Haus:
Christine Annuß, Dr. Alexander Erler:
Das Anlageverhalten in Deutschland –
Welche Rolle spielen Renditeerwartungen?*
Ort: Leibnizstraße 10, 10625 Berlin

Sonntag, 9.10.

10.30 Uhr Politisches Café: **Prof. PhD M. A. Kayser, Prof. PhD L. A. Viola:**
USA – Die Präsidentschaftswahlen
11-14 Uhr Workshop: **Der Ich-kann-nicht-singen-Chor**

Montag, 10.10.

15.30 Uhr **Prof. Dr. Albert Diefenbacher: Emotionale Entwicklung**
bei Menschen mit geistiger Behinderung*
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Die Stadt als Beute**
17.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Wolfram Letzner:**
Archäologische Stätten in Deutschland*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Die Stadt als Beute**
19.30 Uhr Buchpremiere: **Prof. Dr. Dr. h.c. mult. H. Parzinger:**
Abenteuer Archäologie*

Dienstag, 11.10.

15.30 Uhr **Dipl.-Ing. Dirk Bloch: Eine Reise durch Nord-Ostprien**
17.30 Uhr Vortrag mit Diskussion: **Prof. Dr. Thomas Risse:**
Deutsche Außen- und Sicherheitspolitik*
19.30 Uhr **Dr. Andreas Goetze: Islamische Welten –**
mit Unbekanntem vertraut werden*

Mittwoch, 12.10.

17-19 Uhr Gesundheitstag: **Prof. Dr. med. habil. U. Nöth MHBA:**
Moderne Operationsmethoden bei Gelenkschmerzen und Arthrose*,
Eintritt frei
19.30 Uhr Vortrag und Diskussion: **Ulrike Herrmann, Prof. em. Dr. Rudolf Hickel:**
Kein Kapitalismus ist auch keine Lösung.
Die Krise der heutigen Ökonomie*

Donnerstag, 13.10.

17.30 Uhr **Prof. Dr. Eugen Blume, Dr. Catherine Nichols:**
„Das Kapital“ – Joseph Beuys' Schlüsselwerk*
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Unlocking the Cage, Eintritt frei**
19.30 Uhr Vortrag mit Diskussion: **Jakob Augstein, Nikolaus Blome:**
Links oder rechts? Antworten auf die Fragen der Deutschen*
19.30 Uhr **Prof. Dr. Rainer Gusk: Wie viel (Umwelt)Lärm macht krank?***

Freitag, 14.10.

15.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Alexandra Widmer: Alleinerziehend:**
stark sein – stark bleiben*
17.30 Uhr **Thomas R. Hoffmann: Das goldene Zeitalter der spanischen Malerei***
19.30 Uhr **Prof. Dr. Ute Frevert: Die öffentliche Demütigung***
20.00 Uhr Bühne: **die feisten: Nusschüsselblues**

Sonntag, 16.10.

10.30 Uhr Philosophisches Café: **Prof. Dr. Lutz von Werder:**
Philosophie als Lebenskunst – Aldous Huxley
10.30 Uhr **Dr. med. Achim Kürten: „Ein Tässchen Gesundheit“ –**
Stammtisch zu Gesundheitsfragen

Montag, 17.10.

19.30 Uhr Festveranstaltung: **Verleihung der Urania-Medaille 2016**
an Prof. Dr. Rolf-Dieter Heuer: Die Welt der kleinsten Teilchen*

Dienstag, 18.10.

15.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Christian Simon:**
Dahlem – Zwischen Idylle und Metropole*
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Hieronymus Bosch – Schöpfer der Teufel**
17.30 Uhr Buchvorstellung: **Christa Spannauer: Denken macht glücklich***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Hieronymus Bosch – Schöpfer der Teufel**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Christiane Nüsslein-Volhard:**
Wozu und wie entsteht Schönheit bei Tieren?*

Mittwoch, 19.10.

15.30 Uhr Vortrag mit Diskussion: **Dr. Ingolf Ebel:**
Welche und wie viele Flüchtlinge sollen wir aufnehmen?*
17.30 Uhr **Univ.-Prof. Dr. med. J. Pratschke: Chirurgie ohne Narben***
19.30 Uhr Buchvorstellung: **Michael Mary: Liebes Geld –**
vom letzten Tabu in Paarbeziehungen*

Donnerstag, 20.10.

15.30 Uhr **Dr. Gunnar Strunz: Der Zweite Thorer Friede***
16.30 Uhr Spielfilm: **Genius – Die tausend Seiten einer Freundschaft**
17.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Michael Malliaris: Die Ausgrabungen am Schlossplatz***
19.00 Uhr Spielfilm: **Genius – Die tausend Seiten einer Freundschaft**
19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag mit Konzert: **Richie Arndt:**
Mississippi – Der tiefe Süden der USA*

Freitag, 21.10.

15.30 Uhr **C. W. Engelbert: Nahrungsergänzungsmittel***
17.30 Uhr Buchvorstellung: **Astrid Vohstedt: Wo Berlin am schönsten ist***
19.30 Uhr Vortrag und Meditation: **Julianne Ferenczy: Was ist Karma***
19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag: **Arved Fuchs: Grönland –**
35 Jahre Abenteuer in Eis und Schnee*

Sonntag, 23.10.

10.30 Uhr Philosophisches Café: **Prof. Dr. L. von Werder:**
Magische Lebenskunst – Carlos Castaneda

Montag, 24.10.

15.30 Uhr Buchvorstellung: **Gottfried Schenk: Auf den Spuren von Heinrich Zille***
16.30 Uhr Spielfilm: **Genius – Die tausend Seiten einer Freundschaft**
17.30 Uhr **Dr. Sven Sebastian: Wie viel Digitalisierung vermag der Mensch?***
17.30 Uhr Vortrag und Diskussion: **Prof. Timothy Garton Ash:**
Prinzipien für eine vernetzte Welt*
19.00 Uhr Spielfilm: **Genius – Die tausend Seiten einer Freundschaft**
19.30 Uhr **Prof. PhD Max Otte: Zehn Jahre nach Beginn der Weltfinanzkrise***
20.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag: **Stephan Schulz: Costa Rica* (3D Projektion)**

Dienstag, 25.10.

15.30 Uhr Buchvorstellung: **Wolfgang Feyerabend:**
Das Scheunenviertel und die Spandauer Vorstadt*
16.30 Uhr Spielfilm: **Alles was kommt**
17.30 Uhr **Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Berlin – Stadt der Astronomie***
19.00 Uhr Spielfilm: **Alles was kommt**
19.30 Uhr **Dr. S. Sebastian: Mit Sinn, Verstand und Freude arbeiten und leben***

Mittwoch, 26.10.

16.30 Uhr Spielfilm: **Alles was kommt**
17-19 Uhr Gesundheitstag: **Dr. med. M. Dombrowski, Dr. med. B. Beurer,**
Dr. med. S. Fenner: Moderne Therapiekonzepte bei Brustkrebs, Eintritt frei
19.30 Uhr Vortrag mit Diskussion: **Prof. Gilles Kepel: Terror in Frankreich***
19.30 Uhr Buchvorstellung: **Ingrid Meyer-Legrand: Die Kraft der Kriegsenkel***

Donnerstag, 27.10.

15.30 Uhr Vortrag mit Übungen: **Prof. Dr. L. Schiffler:**
Wie halte ich mein Gedächtnis jung?*
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Die Revolution der Selbstlosen**
17.30 Uhr **Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom Sterben und vom Tod***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Die Revolution der Selbstlosen**
19.30 Uhr **Prof. Dr. Jörg Becker: Medien und Krieg***

Freitag, 28.10.

15.30 Uhr **Johannes Prittwitz: Gustav Meyers Gartenbaukunst***
16.30 Uhr Dokumentarfilm: **Die Revolution der Selbstlosen**
17.30 Uhr **Chantal Sandjon: Gesunde Lebensmittel machen schöner***
19.00 Uhr Dokumentarfilm: **Die Revolution der Selbstlosen**
19.30 Uhr Diskussion: **Prof. PhD M. Burda, Dr. K. G. Deutsch, Prof. PhD D. Hamermesh,**
Prof. A. Winters: Der Brexit und seine ökonomischen Folgen
19.30 Uhr Buchvorstellung: **Dr. Victor Chu: Herausforderung und Glück des Vaterseins***

Samstag, 29.10.

12-16 Uhr Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt: **15. Berliner Mieterratsschlag**
des Berliner Mietervereins, Eintritt für Mitglieder frei
19.00 Uhr Buchvorstellung mit Diskussion: **Hamed Abdel-Samad: Der Koran –**
Botschaft der Liebe, Botschaft des Hasses

Sonntag, 30.10.

10-14 Uhr Workshop: **Ingrid Meyer-Legrand: Die Dynamik unter Geschwistern**

Montag, 31.10.

15.30 Uhr **Dr. Wilfried Karl: Die Kanarischen Inseln***
17.30 Uhr **Prof. Dr. med. I. Heuser: Burnout und Depression***
19.30 Uhr Vortrag mit Diskussion: **Prinz Asfa-Wossen Asserate:**
Die neue Völkerwanderung*
19.30 Uhr Vortrag mit Diskussion: **Dr. Dr. Eugen Drewermann:**
Kapital und Christentum 2*

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,00/9,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2016 und Personalausweises: 6,50/7,50 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €

Samstag, 29. Oktober 2016

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

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



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

Urania

15. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

Mietvertrag, Vertragsparteien, Laufzeit – was Sie über Ihr Mietverhältnis wissen sollten – Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –

Die Vorträge

Die Mietrechtsexperten des
Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr „Der Mietvertrag –
Grundlage für das Mietverhältnis“**

Referentin: Wibke Werner,
Stellvertretende Geschäftsführerin

**13.15 Uhr „Untermietverhältnis
und Wohngemeinschaft –
Besonderheiten bei mehreren Mietern“**

Referent: Frank Maciejewski,
Leiter der Abteilung Fortbildung
und Dokumentation

**14.30 Uhr „Die Kündigung –
Voraussetzungen für die wirksame
Beendigung des Mietverhältnisses“**

Referent: Sebastian Bartels,
Stellvertretender Geschäftsführer

Die Probleme und ihre Lösung

Der Mietvertrag ist die Grundlage des Mietverhältnisses. Aus ihm ergeben sich die Rechte und Pflichten der Vertragspartner.

Wir erörtern, was in einem Mietvertrag geregelt werden kann, welche Folgen unwirksame Vereinbarungen haben und ob ein Mietvertrag nachträglich noch geändert werden kann.

Außerdem zeigen wir, worauf geachtet werden sollte, wenn mehrere Mieter eine Wohnung beziehen und gehen auf die Vor- und Nachteile der Untervermietung und der Wohngemeinschaft ein.

Abrunden möchten wir den Mieterratschlag mit der Kündigung des Mietverhältnisses. Dafür erarbeiten wir die Voraussetzungen einer wirksamen Mieterkündigung, stellen die Möglichkeit der Sonderkündigung vor und setzen uns mit der Vermieterkündigung auseinander.

Der Eintritt ist für Mitglieder frei.

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

Bonus für Beitritte auf dem 15. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr