



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

Oktober
10/2017

**OTTO-SUHR-
SIEDLUNG**

**Die Wut
ist groß**

**IMMOBILIEN-
BOOM**

**Die Spekulation
geht weiter**

**TRENNUNG
UND SCHEIDUNG**

**Was tun mit
der Wohnung?**

Stadt im Klimawandel

**Wissenschaftler sagen Berlin
mehr Wetterextreme voraus**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

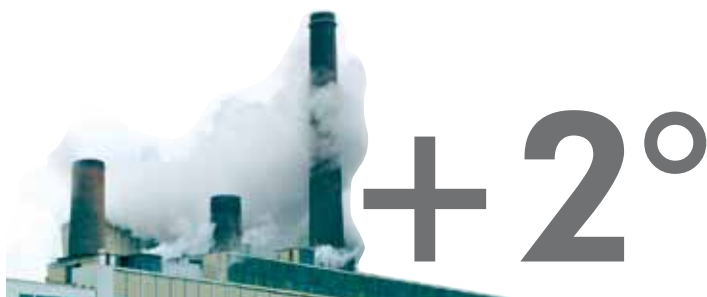


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Trickserei bei Mietvertragsabschluss:	
Unzulässige Vereinbarungen	6
Buchtipp: Utopie oder Vision?	6
Immanuelkirchstraße 35:	
Richter kann Behördenentscheidung nicht nachvollziehen ...	7
Fernwärme: Preise bleiben intransparent	7
Sanierungsvereinbarung Deutsche Wohnen: An der Kandare? ...	8
Buchtipp: Unsere Häuser schaffen das	8
Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030:	
Bezahlbares Wohnen im Blick	9
Senatskonzept für Vorkaufsrechte:	
Zugriff auf Spekulationsobjekte	9
Elektroaltgeräte: Rücknahmepflicht wird häufig verletzt	10
Haushaltsgeräte:	
Unrealistische Angaben beim Stromverbrauch	10
Mietpreisbremse: Dürftiges Signal	11
Wohnen lenkt Mobilität:	
Wenn es mit dem Rad bequemer wird ...	11
Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen: Trick mit	
Kurzfristmietverträgen könnte nach hinten losgehen	12
Buchtipp: Beispiele für neues gemeinschaftliches Wohnen ...	12
Fachbeirat zu Mieterratswahlen:	
Keine Neuwahl, aber Überarbeitung der Wahlordnung	13
BlmA: Bund behält 4580 Berliner Wohnungen	13

TITEL

Stadt im Klimawandel:	
Wissenschaftler sagen Berlin mehr Wetterextreme voraus ...	14

HINTERGRUND

Otto-Suhr-Siedlung: Die Wut ist groß	19
Immobilienboom: Die Spekulation geht weiter	20
Wohnungssuche: Ein Großversuch belegt Diskriminierung ...	21
Berliner Geschäftsmeilen (5):	
Eine Straße mit Ecken und Kanten – die Turmstraße	22
Trennung und Scheidung: Was tun mit der Wohnung?	24
Vermieterinsolvenz:	
Keine Angst vor Kautionsverlust und Versorgungssperre	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



Die vergangenen Sommer haben Berlin neben außergewöhnlichen Hitzetagen auch extreme Niederschläge gebracht. Wissenschaftler prognostizieren eine Zunahme der Wetterextreme:

Stadt im Klimawandel

14

Moabits wichtigste Einkaufsmeile ist die Turmstraße. Sie ist nicht ohne Charme, aber eine **Straße mit Ecken und Kanten**

22



Eine **Vermieterinsolvenz** **26** kündigt sich oft durch gewisse Hinweise an. Was zu beachten ist, damit sie für den Mieter keine unliebsamen Folgen hat.

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

Betr.: MieterMagazin 8+9/2017, Seite 21, Jens Sethmann: „Volksentscheid zum Flughafen Tegel – Populismus auf dem Rücken der Geplagten“

Fehl am Platz

Vom MieterMagazin erwarte ich Informationen rund ums Wohnen. Ihre Beeinflussung Ihrer Mitglieder auf anstehende politische Entscheidungen zum Flughafen Tegel ist fehl am Platz.

Brigitte Wölk per E-Mail

Tendenziöser Artikel

Vom Mieterverein erwarte ich als Mitglied Beratung und Unterstützung in Mietrechtsfragen. Was ich nicht erwarte, sind Stellungnahmen und Empfehlungen zu verkehrspolitischen Fragen. Gleich zu Anfang des Artikels wird eine eindeutige Stellungnahme beziehungsweise Empfehlung ausgesprochen: „Der Berliner Mieterverein (BMV) spricht sich für Schließung aus und empfiehlt, mit Nein zu stimmen.“ Der Mieterverein ist ein Verein mit Vereinsmitgliedern. Wird durch diesen ein politischer Standpunkt beziehungsweise eine Empfehlung ausgesprochen, muss dies die Meinung

der Mitgliedermehrheit darstellen. Ich kann mich nicht erinnern, zur Offenhaltung/Schließung von Tegel nach meiner Meinung gefragt worden zu sein. Die Stellungnahme und Empfehlung ist Teil eines tendenziösen und zum Teil sachlich falschen Artikels einer Einzelperson, die nicht durch die Mitglieder autorisiert ist. Bitte unterlassen Sie es zukünftig, im Namen der Vereinsmitglieder zu Themen Stellung zu nehmen oder Empfehlungen zu geben, die den Mieterverein nichts angehen.

Axel Lopeta per E-Mail

Der Volksentscheid zum Flughafen Tegel weist nicht nur verkehrs-, sondern auch wohnungspolitische Aspekte auf: Eine Schließung ist verbunden mit dem Ende der Lärmbelastung von 300 000 Einwohnern, die in den Ein- und Ausflugschneisen wohnen. Weiter ist beabsichtigt, auf dem Gelände 9000 Wohnungen zu bauen, die die Stadt bekanntermaßen dringend braucht. Diese beiden Gesichtspunkte, die im Interesse der Berliner Mieter liegen – und die im Beitrag des MieterMagazins auch benannt werden – haben den Vorstand des Berliner Mietervereins zu der Empfehlung veranlasst, dem Weiterbetrieb des Flughafens Tegel nicht zuzustimmen.

Die Redaktion

Betr. MieterMagazin 7/2017, Seite 14, Jens Sethmann: „Wohnungskäufe, Vorkaufsrecht, Enteignung – Berlin kauft sich zurück“

Hausgemachte Probleme

Die neue Entwicklung in Berlin überrascht nicht. Der vorherige Bürgermeister Klaus Wowereit hatte zwar eine Tagung initiiert („Demografischer Wandel = Problem + Chance“) und dazu sogar den Stadtbau-Senator aus Wien eingeladen, gelernt hat er von ihm aber nichts. Wien wächst schon seit dem Jahr 2000 um jährlich 20 000 Einwohner – und hat seine Bevölkerung durch ein enormes soziales Wohnungsbauprogramm dennoch untergebracht, während der Berliner Senat noch lange Zeit Wohnungsverkäufe in Privathand und die Vergabe des Berliner Bau-

landes nach dem Meistbieter-Modus betrieben hat – statt sich an sozialen Konzepten zu orientieren, die durch nachbarschaftliche Hilfen auch noch die Pflegekassen entlastet hätten. Die heutige Wohnungsnot, besonders an kleineren, bezahlbaren Wohnungen und an zeitgemäßen Gemeinschaftswohnlösungen, ist hausgemacht und von den Politikern der früheren Legislaturperioden verschuldet. Bedauerlicherweise müssen Senatoren trotz irrwitziger Altersbezüge ihren mangelnden Sachverstand nicht verantworten und für angeordnete Schäden auch nicht juristisch geradestehen.

S. Gärtner per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 7/2017, Seite 8, Birgit Leiß: „Bundeskartellamt hat Heizungsablesedienste untersucht – Rendite auf dem Rücken der Mieter“

Konkurrenzloser Service

Auch in der Art des Kundenkontaktes spiegelt sich wider, dass „ista“, einer der beiden im Artikel genannten Marktführer, offensichtlich keine Konkurrenz zu fürchten hat. Als ich zu einem im Treppenhaus angekündigten Wasserzählereichungsstermin (zwischen 12 und 14 Uhr) nicht anwesend sein konnte, weil berufstätig, war ich nicht weiter beunruhigt – in der Vergangenheit ist es stets möglich gewesen, den Folgetermin durch Kontaktaufnahme zur entsprechenden Firma auf den Nachmittag oder frühen Abend zu legen. Nicht so dieses Jahr. Die Firma, die auf der Karte im Briefkasten samt Folgetermin (wieder tagsüber) vermerkt war, war weder telefonisch noch per E-Mail zu erreichen. Daraufhin habe ich bei der ista-Hotline angerufen. Dort teilte man mir mit, dass man mir weder eine Kontaktaufnahme zu der Firma ermöglichen könne noch dass es vorgesehen sei, Nachmittags- oder Abendtermine zu verabreden. Ich habe daraufhin einem Nachbarn meinen Hausschlüssel gegeben und einen Hinweis an meine Wohnungstür geheftet. Gekommen ist zu dem auf der Karte genannten Termin dann aber auch niemand.

Helga Hinze per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 65. Jahrgang 2017 **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Tim Brakemeier/dpa, Jörg Carstensen/dpa, Fotolia.de, Maurizio Gambarini/dpa, Julia Gandras, Rainer Jensen/dpa, Wolfgang Kumm/dpa, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Britta Pedersen/dpa, Lisa Smith, Nils Richter, Paul Zinken/dpa · Layout: Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:
Servicetelefon ☎ 030-226260

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

Beratung zu Heizung und Heizkosten

Die Energieberatung im Beratungszentrum Spandau, Mönchstraße 7, findet seit September jeweils am 1. Montag eines Monats statt. Alle Beratungsangebote des Berliner Mietervereins rund um Heizung und Heizkosten finden Sie auf der Seite 33 dieser MieterMagazin-Ausgabe.

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

Mediation und Konfliktberatung

Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821
E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

16. Berliner Mierratschlag des Berliner Mietervereins

Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel und nach Modernisierung – Rechtsfragen und Auswirkungen

Samstag, den 4. November 2017, 12 bis 15.30 Uhr
in Zusammenarbeit mit der Urania

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

Nähere Informationen
auf der letzten Umschlagseite.

Der Berliner Mietspiegel 2017

Was hat sich im Mietspiegel 2017 gegenüber 2015 geändert? Was können Mieter gegen überzogene Mietforderungen tun?

Die Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins lädt zu dieser Informationsveranstaltung herzlich ein. Referentin: Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins

Donnerstag, den 26. Oktober 2017, 18 Uhr
Seniorentreff Mitte,
Torstraße 203/205, 10115 Berlin

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder.

Nächste Termine: Montag, 16. Oktober 2017
und Montag, 27. November 2017, 16 bis 18 Uhr
Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-120 erforderlich.

*Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Dr. Jutta Hartmann (Schatzmeisterin),
Gundel Riebe (Schriftführerin)*



Einsenderin dieses Fotos ist Christa Funk.

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.

TRICKSEREI BEI MIETVERTRAGSABSCHLUSS

Unzulässige Vereinbarungen

Eine neue Masche zur Umgehung der Mietpreisbremse hat sich offenbar die Firma „Beta Immobilien GmbH“ ausgedacht. Bei Mietvertragsabschluss soll eine Zusatzvereinbarung unterschrieben werden, mit der sich die im Mietvertrag angegebene Nettokaltmiete beträchtlich erhöht.

In einem dem MieterMagazin vorliegenden Fall waren sich Makler und Mietinteressenten bereits einig geworden. Den Mietvertrag mit einer angemessenen Nettokaltmiete hatten die Mieter bereits unterschrieben. Doch als es um die Gegenzeichnung durch die Hausverwaltung, die „Beta Immobilien GmbH“, ging, wurde plötzlich eine Zusatzvereinbarung vorgelegt. In der Liste, die mit „Kostenübersicht Instandsetzungsmaßnahmen“ überschrieben war, wurden neben Malerarbeiten und dem Verlegen eines neuen Bodens überwiegend Kosten für Abbruch- und Entsorgungsarbeiten, Elektroinstallationen und Sanitär- und Heizungsarbeiten aufgeführt. Unterschreiben sollten die Mieter, dass sich die monatliche Nettokaltmiete mit Beginn des folgenden Monats, der auf den Abschluss der Arbeiten folgt, um 240 Euro erhöht – „Dafür bedarf es keines Belegnachweises.“ „Uns wurde nicht einmal gesagt, ob diese Arbeiten noch vor dem Einzug oder irgendwann im Laufe des Mietverhältnisses erledigt werden sollen“, berichteten die Wohnungsinteressenten. Auf ihre kritischen Nachfragen hin hieß es dann, man habe noch genügend andere Bewerber. Kurz vor der vereinbarten Schlüsselübergabe wurde die Zusage zurückgezogen, und das Mietverhältnis kam nicht zustande.

In einer Stellungnahme gegenüber dem MieterMagazin beruft sich die Beta Immobilien darauf, dass sie nur als Dienstleister tätig sei. Die Mietvertragsvereinbarungen würden von den Eigentümern vorgegeben. Außerdem würde es sich im vorliegenden Fall um eine freiwillige Mo-

dernisierungsvereinbarung handeln. Viele Eigentümer möchten die Attraktivität ihrer Wohnungen erhöhen und würden den Mietern daher eine höhere Ausstattung gegen eine höhere Miete anbieten, so Beta-Geschäftsführer Ullrich Janke: „Es wird also nicht die Mietpreisbremse ausgehebelt, sondern die Möglichkeit geschaffen, durch eine individuelle Vereinbarung die Wohnqualität nach Wunsch des Mieters zu verbessern.“

Doch eine solche Vereinbarung ist im Rahmen des Mietvertragsabschlusses eindeutig unzulässig, wie der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski, erklärt. Mieter sollen nämlich davor geschützt werden, dass sie, nur um die Wohnung zu bekommen, eine Vereinbarung über eine Mieterhöhung oder eine Modernisierung ab-

Foto: Sabine Mittermeier



Die Hausverwaltung wollte sich eine ungültige Zusatzvereinbarung unterschreiben lassen

schließen. „Erst nach Vollzug des Mietvertragsabschlusses – also sozusagen wenn die Tinte trocken ist – können Mieter und Vermieter weitere Vereinbarungen treffen“, so Maciejewski.

In diesem Fall hätten die Wohnungsinteressenten also beruhigt unterschreiben können. Sie hätten nur die im Mietvertrag angegebene Miete ohne Zusatzvereinbarung zahlen müssen.

Birgit Leiß

■ Mit der Aktion Mietpreisprüfung des Berliner Mietervereins kann man prüfen lassen, ob die geforderte Miethöhe zulässig ist. Das Angebot ist kostenlos, auch für Nicht-Mitglieder.

www.berliner-mieterverein.de/aktuell/aktion-mietpreisueberpruefung-mietpreisbremse-nutzen-bei-neuem-mietvertrag.htm

BUCHTIPP

Utopie oder Vision?



Umweltbundesamt:
Die Stadt für Morgen.
Berlin 2017. 56 Seiten.
Download:
www.umweltbundesamt.de/publikationen/die-stadt-fuer-morgen



„Umweltschonend mobil, lärmarm, grün, kompakt und durchmisch“ soll sie sein, die „Stadt für Morgen“. In deutschen Großstädten mit über 100 000 Einwohnern sind derzeit im Schnitt etwa 450 Pkw pro 1000 Einwohner angemeldet, in Berlin rund 340. 150 Carsharing-Fahrzeuge pro 1000 Einwohner und ein stark verbesserter öffentlicher Verkehr würden eine uneingeschränkte Mobilität garantieren, sagt die Studie. Straßen und Parkplätze könnten nach und nach zu Grün- und Aufenthaltsflächen oder zu Bauland werden, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Die Lärmbelästigung würde auf ein Minimum sinken. Das sind nur zwei der zehn vorgestellten Pakete mit konkreten Einzelmaßnahmen. Utopie oder Vision? Der Klimawandel zwingt zum schnellen Handeln. Aber „eine Vision bleibt eine Vision, wenn das Geld fehlt, um sie umzusetzen“, resümiert die Studie. „Der Staat muss also die Entwicklung der Stadt von morgen fördern und finanzieren“, fordern die Verfasser. Das geht nicht ohne unpopuläre Entscheidungen. Wer will schon in einer genormten Stadt leben? Tempo 30 als Regelgeschwindigkeit auf allen Straßen? Da wird meist in einem niedrigeren und damit ungünstigeren Gang gefahren – Benzin-Verbrauch und CO₂-Ausstoß steigen. Zielführender sind Maßnahmen zur Verstetigung des Verkehrsflusses und die Förderung der klima- und umweltverträglicheren Elektromobilität. Preisgünstige Tickets für den öffentlichen Verkehr bleiben wohl eine Utopie. Das Fazit der Studie stimmt optimistisch: Die „Stadt für Morgen“ muss für ihre Bewohner da sein. *rb*

Richter kann Behördenentscheidung nicht nachvollziehen

Die Vorgänge um die Immanuelkirchstraße 35 machen fassungslos. Da wird trotz Milieuschutz eine Kernsanierung genehmigt, die nicht nur die Mieten vervielfacht, sondern dem Eigentümer auch die Möglichkeit einer Verwertungskündigung in die Hand gibt. Trotzdem ist sich das zuständige Bezirksamt keiner Schuld bewusst.

Mittlerweile haben alle zwölf verbliebenen Mietparteien eine Kündigung wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung bekommen. Kein Wunder, schließlich werden ihre Wohnungen nach umfangreichen Grundrissänderungen nicht mehr existieren.

Der marode Altbau liegt im sozialen Erhaltungsgebiet Winsstraße. Aus den derzeit 52 überwiegend kleinen Wohnungen, größtenteils ohne Bad und ohne Innen-WC, sollen durch Zusammenlegungen großzügige Altbauwohnungen werden. Das Bezirksamt Pankow argumentiert, der Eigentümer habe einen Genehmigungsanspruch für den erstmaligen Badeinbau in 38 Wohnungen. „Aufgrund der sich daraus ergebenden umfangreichen Eingriffe in die Sub-

stanz konnte kein Bestandsschutz durchgesetzt werden“, so Bezirksbürgermeister Sören Benn (Linke) in einer Stellungnahme. Man habe die Grundrissänderungen genehmigen müssen, auch wenn damit „besondere Lasten für die Mieter verbunden sind“.

Die Mieter fühlen sich von solchen Äußerungen verschaukelt. „Seit 20 Jahren ist der Einbau innenliegender Bäder gängige Sanierungspraxis in Prenzlauer Berg“, empört sich Christian Sauer. Und Schlauchbäder gibt es in vielen Altbauwohnungen. Was hinter der eigentümerfreundlichen Haltung des Bezirks steht, ist unklar. Noch auf der ersten Mieterversammlung im September 2016 war den Bewohnern versichert worden, dass die Grundrissänderungen nicht genehmigt würden. Im Bezirk will man nach wie vor keinerlei Fehler einräumen. Auch von einer Rücknahme der skandalösen Baugenehmigung, wie von den Mietern gefordert, will man nichts wissen. Rechtlich wäre das möglich, könnte aber hohe Schadensersatzforderungen des Eigentümers nach sich ziehen. Unterdessen wehren sich die Mieter vor Gericht gegen den Rauswurf.



Foto: Sabine Mittermeier

Bislang wurden zwei Räumungsklagen vor dem Amtsgericht verhandelt. Die erste wurde vom Eigentümer zurückgezogen, nachdem die Richterin erklärt hatte, dass es für eine Räumungsklage noch zu früh sei. Noch sei gar nicht klar, ob sich die Mieterin zum Kündigungstermin Ende Oktober einem Auszug widersetzen werde. In dem anderen Verfahren wurde eine gütliche Einigung angeregt. Ein neuer Termin wurde für November anberaumt. Der Richter fand in diesem Fall deutliche Worte für das Versagen des Bezirksamtes. Was da politisch gelaufen sei, könne man nicht so richtig nachvollziehen. Schließlich handele es sich nicht um das erste Sanierungsvorhaben in Prenzlauer Berg.

Birgit Leiß

In der Immanuelkirchstraße 35 wurde allen verbliebenen Mietern wegen „Hinderung wirtschaftlicher Verwertung“ gekündigt

FERNWÄRME

Preise bleiben intransparent

■ Urteil des OLG Hamm vom 18. Mai 2017 – I-4 U 150/16

Das Oberlandesgericht Hamm hat entschieden, dass Fernwärmeversorger ihre allgemeinen Preise nicht im Internet veröffentlichen müssen.

Der vzbv Verbraucherzentrale Bundesverband, der mit dem Deutschen Mieterbund und dem Bundesverband Neue Energiewirtschaft bereits seit Jahren eine umfassende Reform des Fernwärmemarktes fordert, hatte gegen „innogy SE“, ehemals RWE International SE, geklagt und mehr Transparenz und Informationen im Internet gefordert. Nach den Allge-



Foto: Christian Muhrbeck

meinen Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme aus dem Jahre 1980 hat ein Fernwärmeversorger seine Preise „in geeigneter Weise öffentlich bekanntzugeben“. Das OLG Hamm entschied, dass eine einmalige Veröffentlichung der Preise in regionalen Tageszeitungen oder ein Aushang im Heizkraftwerk dafür ausreichend seien – auch wenn auf dem Strom- und Gasmarkt in Sonderregelungen Preisveröffentlichungen im Internet längst vorgeschrieben sind.

Rainer Bratfisch

Laut Oberlandesgericht Hamm reicht es, wenn die Fernwärmepreise im Kraftwerk aushängen

SANIERUNGSVEREINBARUNG MIT DEUTSCHE WOHNEN

An der Kandare?

Der Bezirk Pankow hat mit der Deutsche Wohnen eine Vereinbarung über eine sozialverträgliche Sanierung geschlossen. Ob man den umstrittenen Immobilienkonzern damit an die Kandare nehmen kann, bleibt abzuwarten.

Es geht um eine Wohnanlage mit 253 Wohnungen in der Grellstraße, Ecke Prenzlauer Allee. Das Ensemble aus dem Jahre 1937 ist in einem schlechten Zustand. Der Eigentümer, die Deutsche Wohnen, plant umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten. So sollen unter anderem Fassaden erneuert, Außen- und Grünanlagen überarbeitet und teilweise neue Balkone angebaut werden. Durch Aufstockung im Blockinneren und Dachgeschossaufbau sollen 49 neue Wohnungen entstehen. Außerdem ist ein lückenschließender Neubau mit 62 Wohnungen vorgesehen. Weil sich die Wohnanlage im Milieuschutzgebiet befindet, muss der Eigentümer die Baumaßnahmen mit dem Bezirksamt abstimmen.

Dort setzte man auf Verhandlungen und präsentierte Anfang August stolz das Ergebnis: eine Vereinbarung, die beispielhaft für die sozialverträgliche Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen durch ein privates Unternehmen sei, wie es in einer gemeinsamen Erklärung heißt. Einzelheiten sollten den Mietern aber erst auf einer Mieterversammlung am 9. Oktober mitgeteilt werden.

Noch ist beispielsweise völlig unklar, welche Mietsteigerungen auf die Bewohner zukommen. Es werde individuelle Modernisierungsvereinbarungen geben, so Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne) in einer Stellungnahme an das MieterMagazin. Dafür habe man den Mietern die Mieterberatung Prenzlauer Berg zur Seite gestellt. Die getroffenen Regelungen bezüglich Mietminderung und Aufwendungserstattungen bleiben unbekannt. Auf die Frage, welche konkreten Vorteile für die Bewohner ausgehandelt wurden, verweist der

Baustadtrat vor allem auf die Bereitstellung von Ersatz- und Ausweichwohnungen sowie „umfangreiche Härtefallregeln.“ So darf die Warmmiete nach Modernisierung 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten. Die liegt etwas unterhalb der gerichtlich zugemuteten Belastung. Die Vereinbarung erspart den Mietern zudem ein Klageverfahren. Außerdem sollen in Wohnungen von Transferleistungsbeziehern die Mietkosten nach Modernisierung die maßgeblichen Richtwerte nicht übersteigen dürfen. Des Weiteren habe sich die Deutsche Wohnen zu einer transparenten Kommunikation beim gesamten Baugeschehen verpflichtet.

Bei der Deutsche Wohnen liest sich das dann so: Man habe seine „seit Jahren praktizierten Arbeitsschritte und Grundsätze“ für die Durchführung von Modernisierungen bekräftigt und um „Spezifika der Grellstra-



Foto: Sabine Mittermeier

ße“ ergänzt. „Wir sind uns sicher, dass durch unsere Modernisierung niemand verdrängt wird, erklärte Vorstandsmitglied Lars Wittan.

Birgit Leiß

Wohn-Ensemble in der Grellstraße: Einzelheiten der Modernisierung noch unklar

BUCHTIPP

Unsere Häuser schaffen das



Daniel Fuhrhop: Willkommensstadt. Wo Flüchtlinge wohnen und Städte lebendig werden. München 2016, 17,95 Euro

„Deutschland braucht Wohnungsneubau“, lautet das Mantra, das wohl kaum einer in Frage stellt – außer Daniel Fuhrhop. Der Publizist und Verleger eines Architekturverlags stellte schon in seiner Streitschrift „Verbietet das Bauen“ eine gewagte These auf: Wenn wir die Reserven unserer Wohnungen und Häuser nutzen, ist genug Platz für alle. Die Herausforderung, Hunderttausende von Flüchtlingen unterzubringen, ändere daran nichts, heißt es in seinem neuen Buch. Im Gegenteil. Siedlungsneubauten für Flüchtlinge verhindern Begegnung und Integration. Was bei der Notunterbringung bereits gut funktioniert hat, die Aktivierung leerstehender Rathäuser, Kasernen und Flughafengebäude, sei auch bei der langfristigen Wohnraumversorgung möglich. Zu den von ihm entwickelten „50 Werkzeugen, die Neubau überflüssig machen“ gehört beispielsweise, bei Eigenheimen das Abtrennen von Einliegerwohnungen zu fördern oder die Bildung von Wohngemeinschaften zu unterstützen, etwa nach dem Prinzip, Wohnen für Hilfe. Es müssten Anreize geschaffen werden, damit sich die Menschen nicht nur in den „Schwarmstädten“ – gemeint sind boomende Metropolen wie Berlin oder München – niederlassen. Seine Vision einer Willkommensstadt klingt zwar mitunter arg nach heile Welt, aber das Buch ist erfrischend gegen den politischen Mainstream verfasst und liefert wichtige Impulse.

Birgit Leiß

Bezahlbares Wohnen im Blick

Um den Bevölkerungszuwachs zu bewältigen und den Wohnungsmarkt zu entspannen, muss Berlin bis 2030 insgesamt 194 000 neue Wohnungen bauen. Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 setzt auf eine vielfältige, kompakte und ökologische Stadt mit bezahlbarem Wohnraum.

Der alte StEP Wohnen 2025, der 2014 aufgestellt wurde, war nicht viel mehr als ein Flächenverzeichnis für den Wohnungsneubau. Weil Berlin noch schneller wächst als damals angenommen und die Wohnungsmarktp Probleme nicht nur durch Neubau gelöst werden können, will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Plan nun aktualisieren. Ziel ist „eine langfristige Orientierung zur Wohnraumentwicklung Berlins“.

Der von ihr einberufene Begleitkreis, in dem 29 Fachleute, darunter auch der Berliner Mieterverein, sitzen, hat im September die neu zu schaffenden Wohnungen auf 194 000 beziffert. Die Zahl setzt sich zusammen aus der Bevölkerungsprognose, die bis 2030 rund 117 000 neue Wohnungen erfordert, und dem Nachholbedarf von 77 000 Wohnungen aus den Jahren 2013 bis 2016. Die meisten Neubauwohnungen werden in den kommenden Jahren gebraucht: Bis 2021 ergibt sich ein Bedarf von jährlich 14 000 neuen Wohnungen. Davon sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften knapp ein Drittel stemmen.

Bereits im Juni hat sich der Begleitkreis auf Leitlinien für den StEP Wohnen geeinigt: Mit ihnen sollen sozial und funktional vielfältige Quartiere geschaffen und erhalten werden, die

Foto: Christian Mührbeck

kompakt, ökologisch und unter Beteiligung der Stadtgesellschaft gebaut sind und nicht zuletzt bezahlbaren Wohnraum für alle bieten und bewahren sollen.

„Damit haben wir ein stabiles Fundament für die weitere Arbeit geschaffen“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Lompscher. Sie lädt dazu ein, am 20. November im Stadtforum über den StEP Wohnen zu diskutieren. Ende 2018 soll der Plan stehen.

Jens Sethmann

Auf rund 200 000 Wohnungen schätzen Fachleute den Bedarf bis 2030

■ **Informationen zum StEP Wohnen 2030:**
www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklung/planungsplan/wohnen/



SENATSKONZEPT FÜR VORKAUFRECHTE

Zugriff auf Spekulationsobjekte

Der Senat hat ein Konzept für die Ausübung von Vorkaufsrechten beschlossen. Damit sind die Bezirke in der Lage, besonders in Milieuschutzgebieten die Spekulation mit Wohnraum einzudämmen.

■ **Konzept zum Download unter**
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale-erhaltungsgebiete/

In Milieuschutz- und Sanierungsgebieten, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten haben die Bezirke ein Vorkaufsrecht: Wenn ein Grundstücksverkauf den jeweiligen Planungszielen zuwiderläuft, kann die öffentliche Hand als Käufer in den Kaufvertrag eintreten. Die Bezirke wollen dabei nicht vorrangig in den Besitz der Häuser gelangen, sondern lieber Abwendungsvereinbarungen schließen: Der Bezirk verzichtet dann auf den Vorkauf, wenn der Käufer sich verpflichtet, die Anforderungen des Milieuschutzes oder der Planungsziele dauerhaft einzuhalten. Erst seit einem knappen Jahr wird das Vorkaufsrecht in Berlin genutzt. Die Bezirke haben es bisher in acht Fällen ausgeübt, davon allein Friedrichshain-Kreuzberg sechs Mal. Dazu kommen zwölf Abwendungsvereinbarungen. Zusammengerechnet sind damit immerhin rund 400 Wohnun-

Foto: Nils Richter



In der Kreuzberger Falckensteinstraße 33 hat der Bezirk erfolgreich sein Vorkaufsrecht ausgeübt

gen der Spekulation entzogen worden.

Grundsätzlich soll der Vorkauf nicht für den Bezirk selbst, sondern zugunsten eines geeigneten Dritten erfolgen – vorrangig städtische Wohnungsbaugesellschaften. Den Kaufpreis sollen die Wohnungsbaugesellschaften selbst aufbringen. „Sie machen Überschüsse – diese sollen sie auch für die Erweiterung ihrer Bestände einsetzen“, so Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen. Darüber hinaus hat er einen Fonds von 100 Millionen Euro aufgelegt.

Wenn der vereinbarte Kaufpreis deutlich über dem Verkehrswert liegt, kann der Bezirk den Preis auf diesen Wert absenken. „Wir können und wollen nicht beliebige Preise zahlen“, bekräftigt der Finanzsenator. Mittlerweile gibt es in Berlin 39 Milieuschutzgebiete in sieben Bezirken. Weitere sind geplant.

Jens Sethmann

ELEKTROALTGERÄTE

Rücknahmepflicht wird häufig verletzt

Händler, die über eine Verkaufsfläche von mehr als 400 Quadratmetern für Elektro- und Elektronikgeräte verfügen, sind zur Rücknahme von Altgeräten verpflichtet. Die Deutsche Umwelthilfe (DUH) hat ein Jahr nach Inkrafttreten des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes die Rückgabemöglichkeiten in Elektrofachmärkten, Warenhäusern, Möbelhäusern und Baumärkten getestet. Von den 25 untersuchten Händlern verletzte die Mehrzahl die Rücknahmepflicht.

Das Gesetz legt fest: Jeder größere Händler muss Elektro- oder Elektronikgeräte mit einer Kantenlänge von unter 25 Zentimetern zurücknehmen, auch wenn das Gerät nicht bei ihm gekauft wurde. Ein größeres Gerät, beispielsweise eine Waschmaschine, muss kostenfrei zurückgenommen werden, wenn ein

neues Gerät der gleichen Kategorie gekauft wird. Der Handel muss über die Rückgabe deutlich sichtbar informieren. Online-Shops müssen einen kostenlosen Versand des Altgerätes ermöglichen. Verwertbare Teile können auf diese Weise recycelt werden, der restliche Schrott und die Schadstoffe werden fachgerecht entsorgt, die Umweltbelastung durch unsachgemäß entsorgte Geräte wird verringert.

Bei den Tests der DUH schnitten Galeria Kaufhof, Sconto, Conrad Electronic und Obi besonders schlecht ab. Die DUH schätzt, dass von den insgesamt 1,7 Millionen Tonnen Elektroschrott, die pro Jahr anfallen, von den Händlern nur etwa 40 Prozent zurückgenommen werden. Der Verbraucherzentrale Bundesverband rät Kunden, sich an das zuständige Ordnungsamt zu wenden, wenn ein Händler die Annahme von Elektro-



Foto: Nils Richter

Große Elektroaltgeräte muss der Händler bei Neukauf, kleine in jedem Fall zurücknehmen

altgeräten ablehnt. Seit dem 1. Juni 2017 droht Händlern, die die Rücknahme von Elektroaltgeräten verweigern, ein Ordnungsgeld von bis zu 100 000 Euro. Die DUH fordert, dass auch Discounter wie Aldi und Lidl und kleinere Händler zur Rücknahme verpflichtet werden.

Nach wie vor können alte Geräte auch bei den 15 Recyclinghöfen der Berliner Stadtreinigung kostenfrei abgegeben werden.

Rainer Bratfisch

HAUSHALTSGERÄTE

Unrealistische Angaben beim Stromverbrauch



Foto: Nils Richter

Der tatsächliche Verbrauch weicht von der Kennzeichnung deutlich ab

Im Gegensatz zu einigen Auto-Konzernen müssen die europäischen Hersteller von Geschirrspülern, Fernsehgeräten, Kühl- und Gefrierschränken nicht zu unlauteren Methoden greifen, um den Energieverbrauch ihrer Produkte schönzurechnen. Die EU-weit vorgeschriebenen Tests sind hoffnungslos veraltet und ergeben am Ende fast immer einen sehr geringen Stromverbrauch.

Ein durchschnittlicher Haushalt kann durch energieeffiziente Haushalts- und Elektrogeräte jährlich fast 500 Euro sparen. Durch strengere Effizienzvorgaben soll der Energieverbrauch dieser Geräte in Europa bis zum Jahre 2020 um fast zehn Prozent sinken. Die vier großen europäischen Verbraucher- und Umweltschutzorganisationen CLASP, ECOS, EEB und Topten prüften deshalb 18 Monate lang den Stromverbrauch von Fernsehgeräten, Kühl- und Gefrierschränken und Geschirrspülern unter Alltagsbedingungen. Das Ergebnis der Studie ist erschreckend: Der tatsächliche Verbrauch der Geräte ist in der Praxis um 20 bis 30 Prozent höher, als auf dem zurzeit EU-weit gültigen Energielabel von A+++ bis G angegeben. In einem Fall lag er sogar mehr als doppelt so hoch. Der Grund: Die Tests sind hoffnungslos veraltet. Der Stromver-

brauch von Kühl- und Gefrierschränken zum Beispiel wird bisher äußerst realitätsfremd in leerem Zustand, bei gleichbleibender Außentemperatur und ohne Öffnen des Geräts gemessen, Fernsehgeräte mit zehn Jahre alten Test-Videos.

Holger Brackemann, Untersuchungsleiter der Stiftung Warentest: „Wir sehen bei fast allen mit dem Energielabel versehenen Produkten, dass die Prüfvorschriften zu Ergebnissen führen, die im Alltag der Verbraucher nicht zu erzielen sind.“ Die Tests müssten deshalb schnellstmöglich aktualisiert, alltagsnäher und durch Messungen außerhalb der Labors ersetzt werden. Aber selbst wenn neue Testverfahren von der EU-Kommission genehmigt werden – ihre konkrete Ausgestaltung wird bisher von Gremien ausgehandelt, in denen immer noch Herstellervertreter dominieren.

Rainer Bratfisch

MIETPREISBREMSE

Dürftiges Signal

Der Berliner Senat will über den Bundesrat eine Nachbesserung der Mietpreisbremse erreichen. Der Berliner Mieterverein findet die Gesetzesinitiative allerdings dürftig.

Die im Juni 2015 eingeführte Mietpreisbremse ist nahezu wirkungslos. Selbst Bundeskanzlerin Merkel hat das inzwischen eingestanden. „Gut gemeint, aber nicht gut gemacht“, sagt auch Berlins Justizsenator Dirk Behrendt. Deshalb hat der Senat im September eine Bundesratsinitiative gestartet. Vermieter sollen verpflichtet werden, den Mietinteressenten die Miethöhe des Vormieters oder andere Gründe für eine Überschreitung der Mietpreiskappung zu nennen. Zudem soll der Mieter bei einem Verstoß die überzahlte Miete ab Vertragsbeginn und nicht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückerhalten. „Viele Mieterinnen und Mieter

scheuen sich bislang, auch aus Angst um ihre Wohnung, ihr Recht aktiv einzufordern“, weiß Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher. Diese Angst soll ihnen mit der Informationspflicht der Vermieter genommen werden. Die Bundesratsinitiative sei nur ein erster Schritt zur Verbesserung der Mietpreisbremse, so Lompscher.

Dass der Senat nur die Mietpreisbremse verbessern will und andere Mietrechtsprobleme wie die Mieterhöhung nach Modernisierung, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und den Kündigungsschutz außer Acht lässt, ist für Reiner Wild vom Berliner Mieterverein „nicht nachvollziehbar“.

Und selbst die Nachbesserung der Mietpreisbremse fällt noch mager aus. „Mit der Aufhebung der Rügepflicht und der Transparenz beim Mietvertragsabschluss ist es noch

Foto: Fotolia.de



lange nicht getan“, so Wild. Der BMV hatte dem Senat vorgeschlagen, die Beschränkung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre aufzuheben, die Ausnahmen weitgehend zu beseitigen und die Umgehungsmöglichkeiten mittels Teilmöblierung auszuschließen. Besonders wichtig wäre es aus Sicht des BMV, Verstöße mit Bußgeldern zu ahnden. Wild: „Wenn diese Bundesratsinitiative ein Signal sein soll, dann ist das schief gegangen.“

Jens Sethmann

Eine Bundesratsinitiative des Berliner Senats will die Mietpreisbremse nachjustieren

WOHNEN LENKT MOBILITÄT

Wenn es mit dem Rad bequemer wird ...

Gelegenheit macht Umweltfreunde – sagt der Verkehrsclub Deutschland

Was bewirkt eine Veränderung des Verkehrsverhaltens? Wenn das Rad nicht erst aus dem Keller gewuchtet werden muss, die Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels näher liegt als der Parkplatz und Bänke auf dem Weg zum Supermarkt ein Ausruhen und den Schwatz mit Nachbarn ermöglichen?

Was kann dazu veranlassen, das Auto stehen zu lassen und stattdessen auf das Rad zu steigen oder zur nächsten Haltestelle zu laufen?

„Wenn diese Alternativen bequemer und ganz klar auch preiswerter sind“, sagt René Waßmer vom Verkehrsclub Deutschland (VCD), „dann sind wir viel eher bereit, sie zu nutzen.“ Und die Voraussetzungen dafür werden in entscheidendem Maße im Kiez getroffen. „Wohnen lenkt Mobilität“ nannten die Mitarbeiter des VCD deshalb auch ihr Projekt, das seit Januar dieses Jahres noch bis Ende 2019 läuft. Partner sind das Öko-Institut und der Deutsche Mieterbund, gefördert wird die Initiative vom Bundesministerium für Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Drei Jahre lang sollen in fünf Metropolregionen – beispielhaft für andere – Initiativen gefördert und angeregt, sollen Ideen

diskutiert und über Möglichkeiten einer umweltfreundlichen Mobilität informiert werden. Neben der Region Berlin-Brandenburg sind es Chemnitz, Kiel, Hannover und Darmstadt, in denen das Projekt sich an Kommunen, kommunale, genossenschaftliche und private Wohnungsunternehmen wendet, an Dienstleister, den öffentlichen Nahverkehr und Car-Sharing- oder Fahrradverleih-Anbieter.

„Überlegungen zu einer umweltfreundlichen Mobilität müssen selbstverständlich schon in die Planung von Wohngebieten einbezogen werden“, sagt Projektleiter René Waßmer. Weil sich so baulich vieles realisieren lässt, was in gewachsenen Innenstädten weit schwieriger ist. Es ist die Chance auf eine Änderung des bisherigen Mobilitätsverhaltens.

Rosemarie Mieder



Foto: Sabine Mittermeier

ZWECKENTFREMUNG DURCH FERIENWOHNUNGEN

Trick mit Kurzfristmietverträgen könnte nach hinten losgehen

Um das Zweckentfremdungsverbot zu umgehen, werden Ferienwohnungen immer öfter „zum vorübergehenden Gebrauch“ vermietet. Gegen diese Finte haben die Wohnungsämter noch kein Mittel. Die Ferienmieter könnten sich aber dauerhaft einklagen.

Besonders dreist handelt das Firmengeflecht „Berlin Aspire“, dessen Hauptgeschäft darin besteht, innerstädtische Altbauten günstig zu kaufen und aufzuteilen, um die Eigentumswohnungen mit windigen Versprechen teuer an Anleger zu verkaufen (MieterMagazin 12/2014: „Aufmarsch der Hasardeure“, MieterMagazin 12/2015: „Mieter fordern Beschlagnahme“). Das expandierende Unternehmen besitzt inzwischen 36 Häuser. Frei werdende Wohnungen werden über die Schwesterfirma „inberlin homes“ möbliert an Touristen vermietet – aber nicht mehr als Ferienwohnungen, sondern mit einem Mietvertrag „zum vorübergehenden Gebrauch“. Es wird kein Preis pro Übernachtung verlangt, sondern eine Bruttowarmmiete pro Monat. Sie beträgt zwischen 24 und 28 Euro pro Quadratmeter. Als Mindestmietdauer sind zwei Monate angegeben.

Tatsächlich sind die Wohnungen aber nach wie vor Ferienapartments. So haben die Mieter der Huttenstraße 71 in Moabit beobachtet, dass die Gäste in den 13 Ferienwohnungen zwischen drei Wochen und zwei Monaten bleiben. Wiederholt waren ganze Reisegruppen da, die jeweils fünf Wohnungen belegt hatten. „So etwas zerstört das soziale Gefüge im Haus“, sagt ein Mieter.

Den Bezirksämtern ist die Entwicklung nicht entgangen. „In der Tat beobachten wir, dass kurzfristige Vermietungen sowie Vermietung möblierter Zimmer die Überlassung als Ferienwohnung ablöst“, berichtet Sandra Obermeyer, Stadträtin für Jugend, Familie und Bürgerdienste

in Mitte. Ihre Behörde ist in solchen Fällen bislang vor dem Verwaltungsgericht gescheitert. Das Gericht sah die Kurzvermietung als „Wohnen“ an – also nicht als Zweckentfremdung. „Hier besteht eine Grauzone“, sagt Sandra Obermeyer. Der Nachweis, dass dort in Wirklichkeit doch eine Urlaubsnutzung stattfindet, ist schwer zu erbringen.

Einen Strich durch die Rechnung könnte aber der Ferienmieter machen, denn der abgeschlossene Mietvertrag ist angreifbar. Ein befristeter Mietvertrag kann nur unter besonderen Umständen abgeschlossen werden. „inberlin homes“ lässt sich von den Gästen pauschal unterschreiben, dass sie die Wohnung „wegen eines zeitlich begrenzten Arbeitsaufenthaltes“ benötigten. „Die Formulierung ist zu wenig konkret“, sagt Wibke Werner, stellver-



Foto: Nils Richter

Mit der „Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch“ wird das Zweckentfremdungsverbot ausgehebelt

tretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins. Infolgedessen wäre das Mietverhältnis nicht zeitlich begrenzt. Ein Mieter könnte also versuchen, sich über diesen Umweg dort dauerhaft einzumieten. Man müsste dann allerdings in einem nächsten Schritt eine Absenkung der astronomisch hohen Miete durch die Mietpreisbremse erreichen. „Es wäre nicht schlecht, auf diese Weise das System von innen zu sprengen“, meint ein Mieter aus der Huttenstraße. Jens Sethmann

BUCHTIPP

Beispiele für neues gemeinschaftliches Wohnen



LaFond, Michael; Tsvetkova, Larisa (Hg.): CoHousing Inclusive. Berlin 2017. 29,80 Euro

Das „id22:Institut“ für kreative Nachhaltigkeit, das dieses Buch auf den Weg gebracht hat, ist eins der vielen Projekte auf dem Spreefeld, der „Plattform für Weltverbesserer*innen“ in der Berliner Mitte. Der Forschungsschwerpunkt CoHousing dient dem id22 als Allgemeinbegriff für gemeinschaftliche Wohnformen, die ausgeprägte Selbstbestimmung, Interesse an Gemeinschaftsbildung und Nachhaltigkeit als langfristige Perspektive kombinieren, ohne dass die Bewohner auf ihre Privatsphäre verzichten müssen. Lange Zeit war Berlin mit etwa 500 selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten führend in der Welt, heute gibt es international zahlreiche Modellprojekte und Erfahrungen. Das Buch stellt zehn Wohnprojekte in sechs europäischen Städten im Detail vor, die Bezahlbarkeit, Partizipation, Inklusion und Nachbarschaftsentwicklung vereinen. Aus Berlin sind das Spreefeld und das Sharehaus Refugio in der Lenastraße 3-4 sowie als visionäre Projekte das Musterhaus Altbautanierung für Mehrgenerationenwohnen in der Sredzkistraße 44 und „Alltag am Vollgut“ in Neukölln vertreten. Weitere Themen sind die Vernetzung von Vorort und Innenstadt und eine nachhaltige Wohnraumversorgung durch Konzeptvergabe zum Festpreis, wie sie bereits in Tübingen praktiziert wird. Das Buch ist eine Fundgrube für neue Ansätze zur Lösung des Wohnungsproblems – auch mit unkonventionellen Mitteln. rb

Keine Neuwahl, aber Überarbeitung der Wahlordnung

Der Eklat um die ersten Mieterratswahlen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bleibt ohne Konsequenzen. Eine Untersuchung ergab zwar zahlreiche Fehler und Unregelmäßigkeiten. Dennoch sollen die Wahlen nicht wiederholt werden – sehr zur Erleichterung der Wohnungswirtschaft.

Stein des Anstoßes war vor allem der Ausschluss unliebsamer Kandidaten. 104 Mieter waren wegen „Verletzung mietvertraglicher Pflichten“ oder „schwerwiegender Verstöße gegen das friedliche Zusammenleben“ nicht als Bewerber zugelassen worden, darunter Aktive aus dem Panower Mieterprotest sowie eine Mieterin, die sich gegen die Stilllegung von Müllschluckern wehrte. Das Wohnungsunternehmen Gesobau hatte sogar umfangreiche Daten über die betreffenden Mieter gesammelt und stellte Teile dieser Dossiers den – mehrheitlich aus Mietern zusammengesetz-

ten – Wahlkommissionen zur Verfügung. Nicht nur die verhinderten Kandidaten, auch die Berliner Datenschutzbeauftragte protestierte scharf gegen dieses Vorgehen. Die rot-rot-grüne Koalition vereinbarte im Koalitionsvertrag daher eine Evaluation der Wahlen. Damit beauftragt wurde der Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin (WVB). Der Fachbeirat der WVB, in dem auch der Berliner Mieterverein vertreten ist, nahm ebenfalls Stellung.

„Das Thema wurde sehr kontrovers diskutiert, aber am Ende erschien uns eine Wiederholung der Wahl unverhältnismäßig“, erklärt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. Bei einigen Kandidaten war der Widerspruch akzeptiert worden, andere zogen ihre Kandidatur zurück. Übrig blieben lediglich fünf strittige Fälle. „Wegen fünf Leuten die Wahl zu wiederholen, ist aus praktischen Gründen nicht sinnvoll“, so Wild. Das ändere nichts daran, dass die Wahldurchführung insbesondere bei der

Foto: Sabine Mittermeier



Gesobau und der Degewo mit der Rückendeckung der ehemaligen Spitze der Senatsverwaltung ein handfester politischer Skandal war.

In dem 55-seitigen Bericht heißt es, diese Situation sei eine schwere Hypothek für die Glaubwürdigkeit der gewählten Mieterräte. Um solche Vorgänge künftig zu vermeiden, wird in dem Bericht die Überarbeitung der Wahlordnungen und Satzungen empfohlen. So soll die Wählbarkeit künftig ausschließlich von formalen Kriterien abhängen, etwa dem Alter des Bewerbers oder der Dauer des Mietverhältnisses. Die Empfehlungen des Fachbeirats sind allerdings nicht bindend für die Wohnungsunternehmen.

Birgit Leiß

Die Mieterratswahlen werden nicht wiederholt (hier: Mieterrat der Gewobag)

■ Die Evaluation soll demnächst auf der Internetseite der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) veröffentlicht werden: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/

BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN

Bund behält 4580 Berliner Wohnungen

Der Finanzsenator freut sich über den Schwenk des Bundes

Überraschende Wende bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA): Der Bund will seine 4580 Geschosswohnungen in der Hauptstadt nun doch nicht verkaufen.

Drei Jahre hatten Berlin und der Bund über den Kauf der Wohnungen verhandelt. Im September machte die BImA einen Rückzieher. Der Bund will die Wohnungen nun doch behalten. „Beim Bund wird erstmals ein Element der neuen Liegenschaftspolitik sichtbar“, erklärt Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen. „Es ist erfreulich, dass der Bund hier endlich umschwenkt.“

Die BImA sichert zu, dass es künftig weder zu einem Verkauf an private Investoren noch zu Luxussanierungen kommen wird. „Dieser Absichtserklärung müssen konkrete Schritte folgen“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher, die erwartet, dass der Bund „seiner Ver-

antwortung als sozialer Vermieter gerecht wird.“ Sollte der Bund sich später doch einmal für einen Verkauf entscheiden, will die BImA die Wohnungsbestände zuerst dem Land Berlin anbieten. „Das erlaubt eine verlässliche Perspektive für die Mieter“, meint Kollatz-Ahnen.

Die 4580 Bundeswohnungen waren bei der Bestandserweiterung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften schon fest eingeplant. Um bis zum Jahr 2021 das Ziel von 355 000 städtischen Wohnungen zu erreichen, muss der Senat nun andere Kaufobjekte suchen. Das Geld dafür liegt nach dem geplatzten Ankauf bereit.

Jens Sethmann



Foto: Maurizio Gambarini/dpa



Stadt im Klimawandel

Wissenschaftler sagen Berlin mehr Wetterextreme voraus

Die Prognosen sind alarmierend: Rekordregen und nie dagewesene Hitzewellen sagen Klimaforscher der Hauptstadt voraus. Somit werden Starkregen wie im vergangenen Sommer, die bei der Feuerwehr den größten Ausnahmezustand seit 20 Jahren auslösten, immer häufiger auftreten. Berlin muss sich auf die Folgen des Klimawandels einstellen.

Zu Beginn der Sommerferien sitzt Dagmar Hasenstab auf gepackten Koffern. Allerdings hat die 34-Jährige keinen Urlaub mit ihrer Tochter vor sich, sondern den Umzug in eine Ersatzwohnung. „Das war jetzt hier die vierte Überflutung“, sagt sie und blickt erstaunlich ruhig auf die Kisten und beiseite gerückten Möbel ihrer Zweizimmerwohnung. „Diesmal stand das Wasser nicht nur in der Küche, im Flur und im Bad, sondern auch im Wohnzimmer.“ Wie schon einmal 2016 waren die Wassermassen in diesem Sommer nach drei Starkregen aus überforderten Fall- und Abflussrohren zurück in die Dusche und die Toilette gedrückt worden – fast die gesamte 52 Quadratmeter große Parterrewohnung

stand unter Wasser. Der Schaden lässt sich auf den ersten Blick noch gar nicht ganz ermessen: Das Laminat wölbt sich, an den Wänden zeigen sich Feuchtigkeitsränder und erste Schimmelflecken. Hier muss

Größter Ausnahmezustand in 20 Jahren

jetzt alles leer geräumt, getrocknet und danach von Grund auf renoviert werden. Wie lange das dauern wird? Dagmar Hasenstab zuckt die Schultern. Ganz sicher bis weit über den Beginn des neuen Schuljahres hinaus.

Der Wasserschaden im Quergebäude des Charlottenburger Gründerzeithauses nahe dem Stuttgarter

Platz ist in diesem Sommer kein Ausnahmefall. Vor allem vom 29. auf den 30. Juni entluden sich mit einem Tiefdruckgebiet enorme Wassermassen über Berlin. Stellenweise gingen bis zu 140 Liter pro Quadratmeter nieder.

„Das war der größte Ausnahmezustand seit fast 20 Jahren“, sagt Oberbrandmeister Gerd Buske von der Berliner Feuerwehr. In den Mittagsstunden des 29. Juni kamen die ersten Notrufe in der Feuerwehrleitstelle an. Fortan waren alle 60 Notrufleitungen belegt und sämtliche verfügbaren Kräfte im Dauereinsatz. Und weil der Jahrhundertregen die Kapazitäten der Berufsfeuerwehr überforderte, standen ihr auch Freiwillige Feuerwehren und das Tech-

Was tun bei Wasserschäden durch Unwetter?

■ Der Vermieter ist über die Schäden umgehend zu informieren, am besten schriftlich mit einer detaillierten Beschreibung.

■ Bei Schäden an der gemieteten Räumlichkeit (nasse Wände und Tapeten, Fußböden und Decken, durchfeuchtetes Parkett oder eingelaufener Teppichboden, soweit mitvermietet) hat der Mieter einen Instandsetzungsanspruch unabhängig davon, ob der Vermieter den Wasserschaden verschuldet hat oder

nicht. Er sollte den Vermieter schriftlich bitten, den Schaden zu besichtigen und unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dem in angemessener Frist – in der Regel eine Woche – nicht nach, gerät er in Verzug. Dann kann der Mieter unter Umständen selbst den Schaden beseitigen und Kostenersatz verlangen.

■ Überschwemmungsschäden in der Wohnung des Mieters (aber auch im Keller) sind Wohnungsmängel, die grundsätzlich auch zu einer Miet-

minderung berechtigen. Solange die Wohnung nicht uneingeschränkt benutzt werden kann, darf der Mieter die Miete kürzen, auch dann, wenn der Vermieter für die Überschwemmung nicht verantwortlich oder sogar selbst Leidtragender ist. Aber Vorsicht beim Umfang der Minderung. Bei Mietrückständen kann eine Kündigung ausgesprochen werden, die nicht immer abgewendet werden kann. Gegebenenfalls sind Vorbehaltszahlungen sachgerechter. ►►

nische Hilfswerk (THW) zur Seite – zeitweise waren bis zu 1400 Einsatzkräfte mit Pumpen und schwerem Gerät in der Stadt unterwegs. Das war auch notwendig, etwa bei einem Mehrfamilienhaus in der Bismarckstraße. Hier flutete ein defektes Abwasserrohr den Keller. Bis zu 2,4 Kubikmeter Wasser pro Minuten schossen ins Haus und drohten, die Fundamente zu unterspülen. 12 Stunden lang pumpen 56 Einsatzkräfte vor Ort das einströmende Wasser heraus – nur um es erst einmal auf Level zu halten. Als der Ausnahmezustand nach etwa 24 Stunden wieder aufgehoben werden konnte, waren die Feuerwehrleute und THW-Mitarbeiter zu 1830 Einsätzen ausgerückt und hatten 500 weniger dringliche Fälle noch gar nicht abgearbeitet.

„Wer hätte denn gedacht, dass wir in Berlin solche Überschwemmungen erleben würden?“, fragt sich Oberbrandmeister Gerd Buske.

Das Konzept der Potsdamer Klimaforscher

Aber genau das sagen die Wissenschaftler des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung (PIK) für die Hauptstadt voraus: Rekordregen – und nie dagewesene Hitzewellen. In ihrem Konzept „Anpassung an die Folgen des Klimawandels Berlin“ (AFOK) – erstellt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – hatten die Potsdamer Klimaforscher zwischen

2014 und 2016 zusammen mit Landschafts- und Stadtplanern sowie Wirtschaftsforschern unzählige Messdaten über die letzten Jahrzehnte ausgewertet, verschiedene Klimamodelle verglichen und einen ganzen Maßnahmenkatalog gegen die absehbare Folgen unterbreitet.

Die AFOK-Szenarien lassen dabei zwei Trends erkennen. Zum einen nimmt der gesamte Jahresniederschlag bis 2050 um circa 3 bis 10 Prozent, bis zum Ende des Jahrhunderts um circa 8 bis 18 Prozent zu. Zum anderen ist mit immer mehr Starkregenfällen zu rechnen. Sie



Foto: Paul Zinken/dpa

könnten in den nächsten 30 Jahren um 14 bis 40 Prozent häufiger auftreten. Bis 2100 ist mit einem Anstieg von 22 bis 80 Prozent zu rechnen.

Zu den deutlich höheren Niederschlagsmengen kommt ein deutlicher Anstieg der Temperaturen. Die Auswertung von Wetterdaten aus Berliner Messstationen über einen Zeitraum von 30 Jahren zeigen, dass es bereits in der zurückliegenden Zeit immer wärmer geworden ist.



Foto: Paul Zinken/dpa

Überflutete Grundstücke in Tegel (26. Juli 2017), Hagel in Friedrichshain, (13. Juli 2016) und sengende Hitze (14. August 2015)



Foto: Wolfgang Kumm/dpa

► Hier empfiehlt sich eine Rechtsberatung.

■ Die Ansprüche gegen den Vermieter scheiden nur aus, wenn der Mieter oder dessen Beauftragte den Wasserschaden zu vertreten haben (das ist beispielsweise der Fall, wenn der Mieter die Wohnung tagelang unbeaufsichtigt und/oder ein Fenster offen gelassen hat).

■ Schäden an der Einrichtung beziehungsweise am Mobiliar wird der Mieter in aller Regel selber tragen



Foto: Maurizio Gambarini/dpa

müssen. Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung decken Überschwemmungsschäden (anders als

Leitungswasserschäden) normalerweise nicht ab, es sei denn, es ist eine Elementarversicherung ergänzend abgeschlossen worden.

Schadensersatz kann der Mieter vom Vermieter nur dann verlangen, wenn diesen ein Verschulden trifft, weil zum Beispiel die Überschwemmung durch einen Kanalarückstau wegen eines nicht ausreichend gewarteten Rückstauventils entstanden ist.

mm

Und der Trend wird sich fortsetzen. „Der Hitzesommer von 2003, der europaweit Tausende von Toten gefordert hat, war nach bisherigen Maßstäben außergewöhnlich warm“, erklärt AFOK-Projektleiter Professor Fritz Reusswig. „Um 2050 herum wird es wahrscheinlich ein normaler

Sommer sein, und um 2100 würden wir einen Sommer wie den von 2003 als besonders kühlen Sommer empfinden.“

Dabei haben die Hitzewellen, die in der immer dichter bebauten Stadt schwer zu ertragen sind, schon jetzt dramatische Folgen. Laut AFOK forderten sie zwischen 2001 und 2010 in Berlin pro Jahr etwa 1400 Menschenleben, das sind 5 Prozent aller Todesfälle in der Hauptstadt. Verglichen mit den weniger als 70 Verkehrstoten pro Jahr liegt die Sterberate durch Hitze 25 Mal höher.

schaden an Wohngebäuden, Hausrat, im Gewerbe, in der Industrie und der Landwirtschaft durch Sturm und Hagel hat sich deutschlandweit zwischen 1970 und 2016 inflations- und währungsbereinigt und auf den heutigen Bestand hochgerechnet von einer Milliarde auf über 2 Milliarden

Deutliche Zunahme der Schadenskosten

Euro mehr als verdoppelt. In Jahren mit extremen Naturkatastrophen liegt die Schadenssumme weit darüber: Das schwere Elbhochwasser, bei dem zum Beispiel auch Dresdens Altstadt unter Wasser stand, ließ die Kosten 2001 auf fast 7 Milliarden Euro emporschnellen. Kamen solche Ausreißer früher eher selten vor, so rücken heute die Jahre mit exorbitant hohen Unwetterschäden immer enger zusammen: 2013 erlebte Passau das verheerendste Hochwasser der letzten 500 Jahre. 2014 versank Münster in den Fluten – stellenweise fielen 292 Liter Wasser pro Quadratmeter. 2015, im wärmsten Jahr seit Beginn der Klimaaufzeichnungen 1850, tobten schwere Stürme durchs Land, die neun Todesopfer forderten und in der Mecklenburger Kleinstadt Bützow die Dächer ganzer Straßenzüge abdeckten.

Wo Berlin besonders verwundbar ist und wie sich die Stadt für den Klimawandel umbauen lässt, so dass Schäden sowohl für Gesundheit und Vermögen seiner Bewohner als auch für die Infrastruktur minimiert werden

Wasserschäden in Berliner Wohnungen und Kellern nach Rekordniederschlägen im Juni und Juli 2017



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Jörg Carstensen/dpa

Dass der Klimawandel uns längst schon schmerzhaft trifft, wird auch bei einem Blick in die Statistiken des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) klar. Der durchschnittliche jährliche Sach-

Foto: Sabine Mittermeier



können, haben die Autoren des Anpassungskonzeptes aufgelistet. Sie empfehlen etwa den Ausbau der Rettungsdienste, ein Hitzewellen-Frühwarnsystem für Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser, mehr Trinkbrunnen im öffentlichen Raum, die Pflege und Erweiterung von Grünflächen – und nicht zuletzt einen Wärmeschutz und passive Kühlung für die Wohnbereiche. In der Innenstadt wird das besonders notwendig sein. Aufgrund ihrer dichten Bebauung, der reduzierten Verdunstung und den Barrieren für einen Luftaustausch ist sie so etwas wie eine Hitzeinsel. Innerhalb des S-Bahn-Ringes liegen die Temperaturen im Durchschnitt um 5 Grad Celsius über denen im offeneren Umland.

„Es geht eben nicht nur darum, das Klima zu schützen“, bestätigt Jörg Lippert, Leiter des Bereiches Technik des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Wir müssen uns auch vor dem Klima schützen.“ Das bedeute auch, dass Vermieter und Eigentümer in der Pflicht sind, sowohl die bauliche Hülle als auch die technische Infrastruktur ihrer Gebäude regelmäßig zu überprüfen, um auf extreme Wetterereignisse vorbereitet zu sein und Gefahren von den Häusern, ihren Bewohnern oder Nutzern fern zu halten. Dazu ist das Entwässerungssystem eines Hauses – wie Regenrinnen, Fallrohre, Grundleitungen, Hebeanlagen, Pumpen und Revisionsklappen – regelmäßig zu warten und auf seine Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Neue Fragen an Wohnungsbau und Gebäudetechnik

Zur Sicherung von Gebäuden zählt außerdem eine angemessene Dämmung, die künftig nicht nur gegen Wärmeverluste, sondern auch dem Schutz vor Hitze dienen muss. Gründächer und berankte Fassaden sind dazu auch in der Lage, wenn sie richtig geplant, ausgeführt, überwacht und gepflegt werden, so BBU-Technikleiter Jörg Lippert. Wurzeln, die Abdichtungen durchdringen oder

Efeu, der in die Regenrinnen wächst und den Putz schädigt, bewirken eher das Gegenteil. Gegen Stürme müssen Gebäude durch Verankerung



Foto: Rainer Jensen/dpa

äußerer Bauteile wie etwa Antennen abgesichert werden, Ziegel sollten verklammert, Putzschäden immer sofort repariert werden.

Vieles von dem, was er aufzählt, wird bei neu zu errichteten Gebäuden von vornherein bedacht: moderne Entwässerungssysteme, Schutzmaßnahmen gegen Hitze und Sonneneinstrahlung, sturm feste Außenfassaden. Aber es stellen sich auch neue Fragen: Wie müssen Außenwände beschaffen und aufgebaut sein? Wie sollten Grundrisse geplant werden, damit sich die Wohnungen gut durchlüften lassen? Wie groß sollten die Fenster sein, und lassen



Foto: Britta Pedersen/dpa

Beschädigte Dächer nach Stürmen in Berlin (1. April 2015 und 30. Juni 2012), ein Baum stürzte am 27. Juli 2017 auf eine Fassade in der Neuköllner Wissmannstraße



Foto: Paul Zinken/dpa

sie sich möglicherweise von außen beschatten? Sind Keller im Untergeschoss wirklich notwendig oder können bereits im Entwurf einer neuen Wohnanlage andere Abstellmöglichkeiten geplant werden? „Mit all diesen Überlegungen können wir aber Schadensrisiken nur eingrenzen“, fügt Jörg Lippert hinzu. Verhindern lassen sich Unwetter nicht.

Eine Welle erzeugten die Regenfälle des letzten Sommers auch auf den

Die Stadt als Schwamm



Foto: Sabine Mittermeier

Die Stadt sollte das Wasser wie ein Schwamm aufsaugen können, fordern die Autoren des Klimaanpassungskonzeptes und auch die Ber-

liner Wasserbetriebe. Diese haben bereits unterirdisch 235 000 Kubikmeter „Stauraum“ geschaffen, um überschüssiges Wasser festzuhalten, bis es über die Kanalisation zu den Klärwerken geleitet werden kann. Ein solches Becken befindet sich unter dem Lützowplatz, ein weiterer Stauraumkanal wird unter dem Mauerpark gebaut. Trotzdem muss so viel Regenwasser wie notwendig lokal zurückgehalten und versickert werden, etwa durch die Entsiege-

Feuerwehreinsatz nach Blitzeinschlag in der Charlottenburger Niebuhrstraße und überflutete Straße am 22. Juli 2017, Straßensperrung in Lichtenberg am 8. Juli 2006 nach Unterspülung eines Wohnhauses durch ein Unwetter



Foto: Paul Zinken/dpa



Foto: Paul Zinken/dpa

Schreibtischen der Rechtsberater beim Berliner Mieterverein (BMV) – in Form der eingehenden Anfragen. „Am 22. Juli ist nach dem Starkregen mein Schlafzimmer geflutet worden“, heißt es beispielsweise in einem Brief an einen BMV-Mitarbeiter. Klaus M.* lebt seit Jahren in einem Miethaus in Zehlendorf und hat vieles in seiner Wohnung selbst hergerichtet. Nach dem Wassereinbruch durch die Decke sei nicht nur sein Laminat hin, schreibt er, auch das Bettzeug und

die Matratzen wurden durchweicht, alle Möbel habe er ins Nebenzimmer räumen müssen, und die Luftfeuchtigkeit in der ganzen Wohnung sei



Foto: Tim Brakemeier/dpa

noch nach Tagen enorm hoch. An den Wänden bildeten sich erste Schimmelflecken, die dem Allergiker besondere Sorgen machen. Und das alles, weil eine Baufirma unüberlegt am Haus gearbeitet hat: Bei einer Balkonsanierung über seiner Wohnung waren Abdeckplanen so ausgelegt worden, dass sie den Abfluss verstopften – die Niederschläge dieses Unwetters strömten dann durch die Decke in seine Wohnung. Kein Ausnahmefall, erklärt Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Berliner Mietervereins: „Die Schäden durch Unwetterereignisse in diesem Sommer sind durch Schlam-

pereien bei Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten noch erheblich verstärkt worden.“ Wer dann um Schadensregulierung kämpfen muss, gerät nicht selten in einen rechtlichen Dschungel, in dem er sich nicht mehr zurechtfindet. Ab wann darf ich die Miete mindern? Was ist ein Aufwendungsersatz? Wofür kann ich Schadensersatz verlangen? So lauten wichtige Fragen, die in jedem Einzelfall geklärt werden müssen. Beispielsweise für eine junge Wissenschaftlerin, die gerade an einer Publikation über japanisch-deutsche Geschichte arbeitete, als das Wasser durchs Dach in ihre Wohnung drang. Wertvolle Bücher und Dokumente lagen auf ihrem Schreibtisch – und wie so oft in solch einer Situation – war sie gerade für ein paar Stunden unterwegs. Als sie nach Hause kam, waren die Papiere durchweicht. Um die Unterlagen zu retten, musste sofort etwas unternommen werden. Die Mieterin brauchte lange, um alles zu sichern und zu trocknen. Der Aufwand, so Jurist Sebastian Bartels, muss ihr mit einer Stundenpauschale ersetzt werden.

Wertvolles Gut nicht in gefährdete Räume

Nicht selten gibt es um die Schadensregulierung Streit. „Deshalb müssen Mieter die Angemessenheit ihrer Ansprüche gut belegen“, erklärt Sebastian Bartels. Dazu sollten sie Mängel und Schäden so genau wie möglich dokumentieren. Ein Vermieter hat die Pflicht, den Schaden zu beseitigen – und sich um die Instandsetzung zu kümmern (siehe Kasten auf Seite 15). Mietern gibt Bartels auch den Rat, wertvolles Hab und Gut nicht in besonders gefährdeten Räumen, etwa Kellern zu lagern, um vermeidbaren Schäden vorzubeugen. Außerdem empfiehlt er einen Anruf bei der Bauaufsicht, wenn der Verdacht besteht, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten am Haus würden unqualifiziert beziehungsweise schlampig ausgeführt – damit Unwetterfolgen nicht schlimmer ausfallen, als sie ohnehin sind.

Rosemarie Mieder

► lung von Flächen und das Anlegen von Mulden-Rigolen-Systemen. Das sind vertiefte Grünflächen, beispielsweise an Straßen oder in Parks, die durch einen speziellen Untergrund wie eine Drainage wirken. Auch Gründächer haben sich bei der Speicherung und Zurückhaltung von Regenwasser bewährt. Ein besonderes Projekt der Technischen Universität (TU) Berlin will die mehr als 400 000 Straßenbäume der

Hauptstadt mit einem Mulden-Rigolen-System umgeben und sie so zu Mini-Zisternen umfunktionieren. *rm*



Foto: Sabine Mittermeier

* Name von der Redaktion geändert

OTTO-SUHR-SIEDLUNG

Die Wut ist groß

Die Kreuzberger Otto-Suhr-Siedlung ist eine jener schmucklosen Sozialbausiedlungen, in die lange Zeit kaum jemand ziehen wollte. Doch in einem der laut Berlins Sozialstrukturatlas ärmsten Kieze stehen die Zeichen mittlerweile auf Verdrängung und Aufwertung. Was für viele Bewohner seit Jahrzehnten ihr Zuhause ist, dient ihrem Vermieter als „reine Geldmaschine“, wie einige Mieter sagen.



„Von morgens bis abends Lärm“: Bewohner Michael Klage

Die Mieter ► bezweifeln den wirtschaftlichen Sinn des Fenster-austauschs

„Ich bin nicht gewillt, 50 oder 60 Prozent meiner Rente für die Miete aufzubringen“, sagt Michael Klage. Seit 47 Jahren wohnt er in der Stall-schreiberstraße – und gehört damit nicht einmal zu den am längsten dort wohnenden Mietern. Über ihm lebt eine 80-Jährige, die hier seit 59 Jahren zu Hause ist. „Natürlich schauen wir nach ihr, und mein Mann hilft ihr, wenn mal etwas zu reparieren ist“, sagt Ingrid Klage. Es ist auch dieser soziale Zusammenhalt, der auf dem Spiel steht. Denn die Deutsche Wohnen, der ein Großteil der Siedlung gehört, will die Mieten durch eine umstrittene energetische Sanierung erhöhen. Bei den Häusern mit Laubengängen soll es um bis zu 40 Prozent teurer werden. 478 Euro warm kostet die 65 Quadratmeter große Wohnung der Klages derzeit. Nach der energetischen Sanierung sollen es 612 Euro sein.

Es gibt krassere Modernisierungsfälle. Doch wohnen in dem ehemaligen Sozialen Wohnungsbau fast ausschließlich „kleine Leute“, denen solche Mieterhöhungen richtig weh tun. Es sind Alleinerziehende, Migranten, Studenten und vor allem Rentner, die in ihrem Erwerbsleben nur ein geringes Einkommen hatten und nun eine entsprechend kleine Rente beziehen.

Etliche Mieter sind bereits ausgezogen. Und die Verbliebenen kritisieren auch die Modernisierungsmaßnahmen an sich. „Ich sehe überhaupt keinen Nutzen“, ärgert sich

Bezirksamt unterstützt die Mieter

Michael Klage, der früher als Hausmeister gearbeitet hat. Seine Doppelkassenfenster sind top in Ordnung, regelmäßig hat er sie gestrichen, auch von außen. Selbst Fenster, die erst zwei Jahre alt sind, sollen herausgerissen werden. Neben dem Einbau neuer Fenster ist die Dämmung von Keller- und oberster Geschossdecke geplant. 45 Euro Heizkosten zahlt das Ehepaar Klage derzeit. „Selbst wenn wir in Zukunft überhaupt keine Heizkosten mehr zahlen müssten, wird die Modernisierungsumlage höher sein.“ Das sehen auch viele seiner Nachbarn so. Mittlerweile haben sich die Mieter zu einem Bündnis zusammengeschlossen. „Das Bezirksamt steht hinter uns“, erklärt Michael Klage. Für den zweiten Bauabschnitt, zu der auch die Wohnung der Klages gehört, wurde die geplante Wärmedämmung vorläufig nicht genehmigt. Möglich wurde das, weil das Bezirksamt im September 2016 einen Aufstellungsbeschluss für ein Milieuschutzgebiet gefasst hat. Der Eigen-

tümer, so der Friedrichshain-Kreuzberger Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen), konnte die Erforderlichkeit der Fassadendämmung nicht nachweisen. Somit dürfte sich die angekündigte Mieterhöhung halbieren. Für den ersten Bauabschnitt kommt das zu spät, hier wurde die Fassade bereits gedämmt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), der nach wie vor ein Teil der Häuser gehört, kann es übrigens billiger. Für die gleichen Maßnahmen werden hier für eine rund 60 Quadratmeter große Wohnung lediglich 80 Euro Mieterhöhung fällig. Die Deutsche Wohnen verlangt 143 Euro mehr. In ihrem Geschäftsbericht erklärt die Deutsche Wohnen ganz



Fotos: Christian Muhrbeck

offen, welches Mieterhöhungspotenzial man gerade in der Otto-Suhr-Siedlung sieht. Einst absolute Randlage, befindet man sich hier nun im Herzen der City, nur einen Steinwurf vom Potsdamer Platz entfernt. Von ihrem Küchenfenster aus blickten die Klages früher direkt auf die Mauer und den Grenzturm. Jetzt entsteht auf dem ehemaligen Mauerstreifen ein exklusives Neubauprojekt mit Eigentumswohnungen, das Quartier Luisenpark. „Wir haben von morgens bis abends Lärm, jetzt auch noch durch diesen Neubau“, sagt Michael Klage. „Die Wut bei allen ist groß.“

Birgit Leiß

Zum Osten hin gebaut

Die ehemalige Luisenstadt rund um die Oranien-, Alexandrinen- und Ritterstraße, wurde im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört. Als eines der ersten großen Wiederaufbauprojekte West-Berlins entstand hier von 1956 bis 1961 die Otto-Suhr-Siedlung. Direkt an der Grenze gelegen, wollte der Senat ganz bewusst zu den Menschen in Ost-Berlin hin bauen. Insgesamt rund 2300 Wohnungen wurden mit Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet – überwiegend sechs- bis achtgeschossige Häuserzeilen mit viel Grün dazwischen, außerdem ein 15-geschossiges Punkthochhaus in der Alexandrinenstraße 100. Benannt ist die Siedlung nach dem SPD-Politiker Otto Suhr (1894 bis 1957). Bis zur Privatisierung im Jahre 2004 war sie im städtischen Besitz und wurde von der Bewoge (WBM-Gruppe) bewirtschaftet. Dann wurden 1350 Wohnungen an die Fondsgesellschaft Apellas veräußert. Diese verkaufte im Jahre 2007 an die Gagfah Pegasus GmbH weiter. Ab 2011 war die GSW Eigentümerin, welche schließlich von der Deutsche Wohnen aufgekauft wurde. bl

Marktexperten halten die Immobilienpreise für überteuert – in Berlin um bis zu 50 Prozent



Foto: Christian Muhrbeck

IMMOBILIENBOOM

Die Spekulation geht weiter

Die Immobilienkaufpreise steigen in Ballungsräumen und Boom-Städten weiter an. Auch die Mieten legen dort enorme Sprünge hin. Doch mittlerweile geht die Schere zwischen Kaufpreis- und Mietenanstieg auseinander. Experten sehen darin einen Hinweis auf einen überhitzten Immobilienmarkt. Bildet sich dort ein „Blase“?

Seit nunmehr fünf Jahren in Folge, so das diesjährige Frühjahrsgutachten des von der Immobilienwirtschaft organisierten Zentralen Immobilienausschusses (ZIA), bleibt die Mietentwicklung trotz exorbitanten Anstiegs hinter den Kaufpreisen zurück. Beispiel Berlin: Während die Mieten der Hauptstadt seit 2010 um 40 Prozent zugelegt haben, legten die Wohnimmobilienpreise einen Anstieg um 94 Prozent hin. Die ZIA-Analysten gehen in Berlin mittlerweile von einer Kaufpreisüberhöhung von bis zu 50 Prozent aus, in München können es auch 75 Prozent sein. Dennoch ist die Nachfrage nach Eigen-

tumswohnungen und Mehrfamilienhäusern ungebrochen. Das weist darauf hin, so Harald Simons, Professor für Mikroökonomie in Leipzig und einer der Autoren des Gutachtens, dass Investoren immer noch mit einem genügend hohen Anstieg des Mietniveaus und insbesondere der Neuvertragsmieten rechnen.

Den Preisanstieg bestätigt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Im Jahr 2016 lagen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen um 12 Prozent, bei Miethäusern sogar um 20 Prozent über denen des Vorjahres. Läuft der Markt heiß?

„Das Auseinanderdriften von Immobilienpreisen und Mieten, das wir seit einiger Zeit beobachten, ist durchaus das Anzeichen für eine Überhitzung des Marktes“, erklärt Stefan Kofner von der Hochschule Zittau/Görlitz. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) betrachtet die Marktentwicklung mit Sorge. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild verweist darauf, dass die Käufer ihre Investments nur refinanzieren können, wenn sie alle Register der Mieterhöhungsmöglichkeiten ziehen, insbesondere würden nun Modernisierungen benutzt, um die Marktmieten nach oben zu treiben.

Fragt sich im Umkehrschluss: Wäre ein Abkühlen des Marktes oder das

Platzen der „Immobilienblase“ nicht mit positiven Auswirkungen auf die Mietpreise verbunden, schließlich würde sich der Rendite-Druck auf die Investoren reduzieren? Immobilienwirtschaftsexperte Kofner zerstreut solche Hoffnungen jedenfalls für Berlin: „Wo sie einen entspannten Wohnungsmarkt haben, können Vermieter nicht jeden Preis verlangen. In Berlin aber läuft die Nachfrage dem Angebot seit Jahren davon.“ Seit 2011 wächst die Stadt um jährlich über 40000 Menschen. Von den rund 20000 Wohnungen, die pro Jahr gebaut werden sollten, sind bisher nur ein Drittel entstanden. Die Lücke lässt sich auf kurze Sicht kaum schließen.

Von den erheblichen Preisanstiegen beim Verkauf von Wohngebäuden bleibt auch der Markt der unbebauten Grundstücke nicht ausgenommen. BMV-Chef Reiner Wild: „Bei den aktuellen Grundstücksmarktpreisen ist der Bau preiswerter Neubauwohnungen nicht mehr möglich.“

Die Investoren drängen in den Bestand

Und der Bau von teuren ist offenbar auch nicht mehr so rentabel: Immobilienmarktexperte Kofner hat seit Längerem die Aktivitäten börsennotierter Wohnungsunternehmen im Blick: „Die halten sich mit Neubauvorhaben zurück – das Kapital, das nach Berlin fließt, geht vor allem in den Bestand.“

Die Spekulation auf dem Markt der Kaufimmobilien könnte – angetrieben durch niedrige Kreditzinsen und fehlende Anreize in andere Kapitalanlagen – durchaus noch eine Zeitlang anhalten, so auch die Einschätzung des ZIA-Frühjahrsgutachtens. Aber ähnlich wie bei früheren Zyklen sei damit zu rechnen, dass die Kaufpreise irgendwann einbrechen – in Größenordnungen von einem Viertel bis zu einem Drittel. Für manchen Investor gehen dann die Blütenträume seiner Renditeerwartung nicht in Erfüllung. „Von einer Immobilienblase“, unterstreicht ZIA-Geschäftsführer Klaus-Peter Hesse, „sind wir allerdings heute noch weit entfernt.“

Rosemarie Mieder

Was kennzeichnet eine Immobilienblase?

Unter Ökonomen ist man bei der Frage, wann von einer Immobilienblase zu sprechen ist, gespalten. Karl-Werner Hansmann, emeritierter Wirtschaftsprofessor aus Hamburg, hat eine Liste von fünf Kriterien aufgestellt:

- Die Kaufpreise steigen deutlich schneller als die Mieten.
- Die Kaufpreise wachsen auch auf hohem Niveau immer stärker.
- Der Boom erreicht selbst Randgebiete und Umland.
- Durchschnittliche Tilgungsraten liegen bei unter vier Prozent.
- Der riskante Anteil der Fremdfinanzierung liegt bei über 70 Prozent.

rm

WOHNUNGSSUCHE

Ein Großversuch belegt Diskriminierung

■ *Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt:*
E-Mail fachstelle@fairmieten-fairwohnen.de

Ansprechpartner:
Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Landesstelle für Gleichbehandlung – gegen Diskriminierung (LADS)
Oranienstraße 106, 10969 Berlin
☎ 030 9028 1866
www.berlin.de/sen/lads/

Ein solches ►
Klingeltableau bleibt einer
weltoffenen Stadt
hoffentlich erspart

Was steht im Antidiskriminierungsgesetz?

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) vom 14. August 2006, besser bekannt als Antidiskriminierungsgesetz, definiert als Ziel, „Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen“. Benachteiligungen nach Maßgabe dieses Gesetzes sind unter anderem unzulässig in Bezug auf „den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum“. Vermieter berufen sich immer wieder auf § 19 (3), in dem es heißt: „Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen zulässig.“ Da das Gesetz nicht definiert, welche Voraussetzungen für eine soziale Auswahl vorliegen müssen, hält der Berliner Mieterverein das AGG nach wie vor für problematisch.

rb

Bürger mit ausländisch klingenden Namen haben auf dem Wohnungsmarkt deutlich schlechtere Chancen als Bewerber mit deutschen Namen. Was schon immer vermutet wurde, bestätigt jetzt eine großangelegte Studie. Auch Rentner und Behinderte kommen bei der Vergabe von Wohnungen oft nicht in die engere Wahl. Das sind eindeutige Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

Immer wieder berichten Wohnungsbewerber mit Migrations- oder ausländischem Hintergrund über direkte oder verdeckte Diskriminierung. Sobald sie am Telefon ihren ausländisch klingenden Namen nennen oder einen ausländischen Akzent sprechen, kommen sie in vielen Fällen nicht in den engeren Kreis der Bewerber und werden nur äußerst selten zur Besichtigung einer Wohnung eingeladen. Manche Vermieter schreiben sogar, dass sie keine Ausländer als Nachmieter haben wollen. „Wenn bei der Vermietung einer Wohnung allein die vermutete Herkunft dazu führt, dass Interessenten von vornherein ausgeschlossen werden, ist das eine rechtswidrige Diskriminierung“, so Bundesjustizminister Heiko Maas.

Welche Rolle bei der Auswahl die Nationalität beziehungsweise die Herkunft des Interessenten spielt, konnte bisher nur vermutet werden. Im Verlauf mehrerer Wochen haben Journalisten des Bayerischen Rundfunks und des „Spiegel“ jetzt 20000 Wohnungsanfragen mit fiktiven deutschen und nicht-deutschen Profilen auf Angebote bei den Online-Portalen Immobilienscout24 und Immowelt geschickt. Die Anschreiben waren nahezu identisch: klar, freundlich und in gutem Deutsch verfasst. Nur die Namen variierten und ließen auf die Herkunft schließen.

Rund 8000 Vermieter haben auf die Bewerbungen geantwortet. Das Ergebnis ist erschreckend: „Menschen mit ausländischem Namen werden auf dem Mietmarkt deutlich diskriminiert. Besonders hart trifft es Wohnungssuchende mit türkischer oder arabischer Herkunft. In jedem vierten Fall, in dem ein Deutscher eine Einladung zu einer Besichtigung erhält, werden sie übergangen“, so die Verfasser der Studie. Als Diskriminierung gewertet wurden alle Fälle, wo deutsche Bewerber zur Besichtigung eingeladen, die Mitbewerber mit ausländischen Namen

Diskriminierung ist schwer zu beweisen

jedoch übergangen wurden. Türkische und arabische Männer wurden noch stärker diskriminiert als Frauen gleicher Herkunft. Private Vermieter diskriminieren ausländische Bewerber tendenziell stärker als Makler, Hausverwaltungen oder Wohnungsunternehmen. In München und Frankfurt/Main war der Unterschied zwischen

den Chancen ausländischer und deutscher Bewerber am größten, in Leipzig und Magdeburg am geringsten. In Berlin war die Chance eines ausländischen Bewerbers, eine Wohnung zu bekommen, etwa 25 Prozent niedriger als die eines deutschen Bewerbers.

Es ist schwer, in der Praxis Fälle von Diskriminierung eindeutig nachzuweisen. Aber ein begründeter Verdacht genügt – die Beweislast, keinen aufgrund seines Namens diskriminiert zu haben, liegt beim Vermieter. Menschen mit Migrations- oder ausländischem Hintergrund sollten sich deshalb in solchen Fällen an die entsprechenden Stellen wenden (siehe Marginalspalte).



Foto: Sabine Mittermeier

Der Berliner Senat hat nun zusätzlich eine Fach- und Koordinierungsstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt eingerichtet, die von dem Büro UrbanPlus und dem Türkischen Bund in Berlin-Brandenburg (TBB) betrieben wird. Ziel ist, ein Interventions- und Beratungssystem aufzubauen, mit dem diskriminierende Vermietungspraxis dokumentiert und effektiver verfolgt wird. Außerdem soll stadtweit eine Kultur antidiskriminierender Vermietungs- und Verwaltungspraxis etabliert werden. Der Berliner Mieterverein ist in der Fachstelle vertreten und unterstützt den Aufbau des Beratungssystems.

Rainer Bratfisch



BERLINER GESCHÄFTSMEILEN (5)

Eine Straße mit Ecken und Kanten

„Die Moabiter können stolz auf die Turmstraße sein, die sie zu Recht als ihren Kurfürstendamm bezeichnen“, heißt es in einem Rundfunkbeitrag aus dem Jahre 1964. Damals schlenderten gutgekleidete Herrschaften in Hut und Pelzmantel über den Prachtboulevard, in dem sich ein namhaftes Fachgeschäft an das andere reihte. Diese Zeiten sind vorbei. Heute wird Moabits wichtigste Einkaufsstraße mit Drogenhandel, Bandenkriminalität und Niedergang assoziiert. Doch wer genauer hinschaut, entdeckt eine Straße mit ganz eigenem Charme, geprägt von Menschen mit Ecken und Kanten.

■ Website des Geschäftsstraßenmanagements:
www.turmstrasse.de

Da ist zum Beispiel Optikermeister Wolfgang Golücke, der einmal im Jahr seinen Laden leerräumt, um ein Jazz-Konzert zu veranstalten. Gerammelt voll ist es dann, serviert werden selbstgemachte Buletten und Weißweinschorle. Der agile 82-Jährige, der sich rühmt, dass er in seiner Jugend mal mit Ella Fitzgerald ein Bier trinken war, geht auf Anti-TTIP-Demos und hätte seinen Laden am

nem.“ Fast die ganze Welt habe schon bei ihm auf dem Stuhl gesessen, um sich eine Brille anfertigen zu lassen, darunter auch eine „Indianerin“. Weinenden Kindern, die unbedingt eine Brille wollen, schenkt er schon mal ein Kindermodell ohne Glas. So auch dem vierjährigen Mädchen, das eigentlich nur seine Oma begleitete. „Emilie sagt Danke“, steht auf dem Foto, das er ins Regal gestellt hat – zusammen mit anderen Karten von dankbaren Kunden. Der gebürtige Moabiter erinnert sich noch gut an die Zeit, als

es hier zahlreiche Fachgeschäfte für Möbel, Haushaltswaren und Damen- und Herrenoberbekleidung gab.

„Das war mal eine wunderbare Einkaufsstraße mit viel Flair“, sagt Golücke. Heute sei es nur noch eine „Fressmeile“, die Vielfalt fehle. Verantwortlich dafür seien auch die Hauseigentümer: „Die verlangen Mieten, die nur noch große Ketten oder Spielcasinos bezahlen können.“ Nur ein paar Häuser weiter schätzt man die Lage anders ein. „Die Bonner ziehen wieder weg“, hat Bern-

Kurzes Stelldichein der Bonner

hard Prumbs, Inhaber eines Lampenladens, festgestellt. Nach dem Regierungsumzug Ende der 1990er Jahre hatten sich viele Bundesbeamte hier eine Wohnung gesucht – nur um dem Viertel nach kurzer Zeit wieder den Rücken zuzukehren. Zu schmutzig und zu viel Multikulti, lautete das Urteil. Doch seit ein paar Jahren hat sich Moabit verändert. Die Menschen, die jetzt hierherziehen, haben Geld. Es sind zum Beispiel Amerikaner und Norweger, die sich an der Spree eine Eigentumswohnung leisten. Und wenn es dann ans Einrichten geht, kommen sie immer öfter zu Bernhard Prumbs in sein „Lichthaus Moabit“. Ganz allmählich mache sich das am Umsatz bemerkbar, auch wenn das Geschäft nicht mehr fünf oder sechs Leute ernährt wie in den 1950er Jahren. Als Bernhard Prumbs um die Jahrtausendwende den Laden übernahm, hatte der Abwärtstrend die Straße



Die Alteingesessenen: Kiez-Optiker Golücke und Lampenhändler Prumbs

liebstens direkt neben Fielmann. In Sachen Qualität könne ihm niemand etwas vormachen. Golücke betreibt das Geschäft in der Turmstraße seit über 40 Jahren. „Wissen Sie, ich bin ein richtiger Kiez-Optiker, der Laden ist meine Bühne, und ich bin Hauptdarsteller und Kameramann in ei-





alle Fotos: Sabine Mittermeier

spiel: das kürzlich eröffnete Burger Up, das neben frisch gemachten Hamburgern und Bäckerei-Brötchen mit einem pfiffigen ökologischen Verpackungskonzept aufwartet. Dass die Turmstraße einmal bessere Zeiten gesehen hat, wird niemand bestreiten. „Unsere größte Baustelle ist der fehlende Branchenmix“, sagt Geschäftsstraßenmanager Thieme. Auch das Angebotsniveau lasse zu wünschen übrig. Aktionen wie das wöchentliche Frühstückstreffen der Gewerbetreibenden oder der Eigentümer-Stammtisch sollen die Vernetzung voranbringen. „Ein ganz wichtiges Thema ist die Mietpreisgestaltung, aber leider können wir die nicht beeinflussen“, erklärt Thieme. Die Einbindung der Hauseigentümer gestalte sich schwierig, dabei spielen sie eine ganz große Rolle bei der



Schaffung eines attraktiven Branchenmix. Erstaunlicherweise hat Moabit im Berliner Aufwertungszirkel lange geschlafen. Erst seit drei oder vier Jahren, sagt Georg Thieme, sei eine gewisse Gentrifizierung spürbar. Untrügliches Zeichen: Zwei Biosupermärkte haben sich niedergelassen. Zu den neuen schicken Läden, die am Anfang durchaus misstrauisch beäugt wurden, gehört die „Garcia Kaffeebar“ in der Waldstraße Ecke Turmstraße. Hier sitzen hippe, englischsprechende Menschen vor dem Laptop. Aber auch alteingesessene Anwohner fühlen sich offenbar willkommen. „Wenn ich meinen Mann im Pflegeheim besuche, bringe ich

ihm immer frisch gepressten Orangensaft von hier“, erklärt eine alte Dame mit Rollator. Man freue sich über eine gemischte Kundschaft, von Anwohnern aller Altersgruppen bis hin zu Touristen, erklärt Konrad Finsterbusch, der den Laden mit seiner Partnerin Marila Garcia betreibt. Beide wohnen ganz in der Nähe. Ein gutes Café hatte ihnen im Kiez gefehlt, und so eröffneten sie 2014 das Garcia. „Wir merken schon, dass sich die Klientel verändert, die Wohnungen und die Gewerbemieten werden teuer, und einige geraten unter die Räder.“ Doch insgesamt fände eine Entwicklung statt, die dem Kiez guttue. *Birgit Leiß*

◀ Wer den Flair des Kiezes entdecken will, muss um Ecken und durch Türen gehen

Die Neuen:
Café Garcia und
Burger Up



Kleiner Kudamm für Siemens-Arbeiter

Die Turmstraße wurde 1827 angelegt, der östliche Teil sogar schon 1650. Hier befindet sich auch eine ganze Reihe von bedeutenden Verwaltungsbauten aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, darunter das Krankenhaus Moabit und das „Kriminalgericht Moabit“, wo heute verschiedene Abteilungen des Amts- und Landgerichts sowie die JVA untergebracht sind. 1891 erhielt der florierende Industriestandort zur Versorgung der schnell wachsenden Bevölkerung eine moderne Einkaufsstätte: die Arminiusmarkthalle. Als eine der wenigen historischen Markthallen Berlins ist sie bis heute erhalten. 2010 wurde sie komplett umgebaut. Nach dem Mauerbau und in den 1960er und 1970er Jahren florierte die Turmstraße. Die Arbeiter der umliegenden Firmen fanden hier alles, was das Herz begehrt, zu günstigen Preisen. Zu dieser Zeit wurde die Turmstraße autogerecht umgebaut. Die Straßenbahn wurde stillgelegt und die Fahrbahn von 11 auf 18 Meter verbreitert. Mit den veränderten Konsumgewohnheiten und dem Wegzug gut verdienender Bevölkerungsschichten nach dem Mauerfall 1989 begann der Niedergang. Viele Läden mussten schließen, Spätis und Spielhallen machten sich breit. Tiefpunkt war die Schließung des Kaufhauses Hertie im Jahre 2009.

bl

schon voll erfasst. „Ich kämpfe seit 17 Jahren für die Turmstraße“, erklärt der quirliche Geschäftsmann. Zu seiner Kundschaft gehören sowohl alte Damen, die sich die Ware liefern und anschließen lassen, als auch junge Leute, die auf dem Flohmarkt eine Leuchte aus den 1960er Jahren erstanden haben und dann zuhause feststellen, dass sie nicht funktioniert. „Mein größter Feind ist das Internet, nicht die großen Ketten“, sagt Prumbs. Dagegen helfe nur gute Qualität und Service. Das neue Einkaufszentrum, das zurzeit auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiß-Brauerei in der Turm-, Ecke Stromstraße gebaut wird, sieht er nicht als Bedrohung – im Gegenteil: „Das könnte wie ein Magnet wirken und auch Bezirksfremde herlocken.“

Leer wirkt die knapp zwei Kilometer lange Turmstraße eigentlich nie, abgesehen vom östlichen Ende mit der Justizvollzugsanstalt. Je weiter man sich dem Rathaus nähert, desto lebhafter geht es zu. Das westliche Ende, wo die Turmstraße in die Huttenstraße übergeht, hat sich zu einem „Klein-Libanon“ entwickelt mit jeder Menge arabischer Imbisse und orientalischen Süßigkeiten-Läden. Zur Mittagszeit wird es hier richtig

Gastronomische Ethno-Vielfalt

voll. Geschäftsstraßenmanager Georg Thieme vom Büro für Stadt- und Regionalentwicklung „die raumplaner“ sieht in der „ethnischen Gastronomie“ einen der Pluspunkte der Straße: „Wir haben Gastronomen, die sich wirklich Mühe geben, und wir haben ein sehr vielfältiges, preiswertes Essensangebot.“ Bestes Bei-

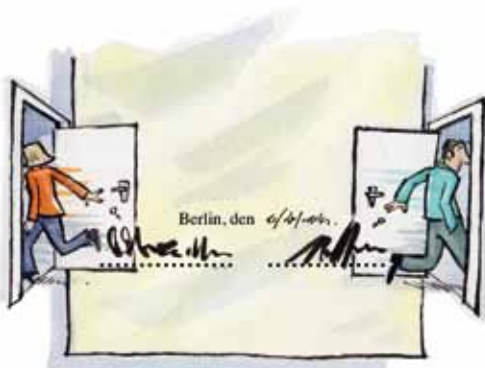
TRENNUNG UND SCHEIDUNG

Was tun mit der Wohnung?

Ein Paar bewohnt gemeinsam eine Wohnung. Es kommt zur Trennung und damit zur Frage, was mit dem Mietverhältnis über die gemeinsam bewohnte Wohnung passiert. Zu unterscheiden sind die folgenden Konstellationen, wobei es meist eine Rolle spielt, ob die Partner miteinander verheiratet sind oder nicht.

Beide Partner wollen den Mietvertrag kündigen

Diese Konstellation ist unproblematisch, da Einigkeit über die Beendigung besteht – insofern spielt auch keine Rolle, ob die beiden Partner



verheiratet sind oder nicht. Haben beide den Mietvertrag unterschrieben, müssen auch beide die Kündigung handschriftlich unterschreiben. Hat nur einer den Mietvertrag unterschrieben, ist für eine wirksame Kündigung nur dessen Unterschrift erforderlich.

Beide haben den Vertrag unterschrieben, einer soll den Vertrag fortsetzen

Selbst wenn die Partner im Innenverhältnis eine Vereinbarung getroffen haben, dass der ausziehende Partner von der Mietzinszahlung befreit ist, kann der Vermieter die volle Miete erforderlichenfalls auch von dem ausgezogenen Mieter fordern. Um dies zu vermeiden, ist eine Änderung des Mietvertrags über den Mieterwechsel erforderlich. Sind die Partner nicht verheiratet, geht das nur mit Zustimmung des Vermieters. Ein Anspruch auf die Zustimmung besteht dabei nicht. Stimmt der Vermieter zu, kann der Mieterwechsel als dreiseitige Vereinbarung geschlos-

sen werden. Verweigert der Vermieter die Genehmigung, bleibt entweder alles beim Alten (mit dem Haftungsrisiko des ausziehenden Mieters) oder beide Mieter müssen den Mietvertrag gemeinsam kündigen. Anders verhält es sich bei verheirateten Paaren oder solchen mit eingetragener Lebenspartnerschaft. Sind sich beide Eheleute einig, dass das Mietverhältnis mit dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten als alleinigen Mieter fortgesetzt werden soll, ist zwar ebenfalls eine Vertragsänderung über den Mieterwechsel erforderlich, die der Zustimmung des Vermieters bedarf. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, haben Ehegatten im Gegensatz zu nicht verheirateten Paaren jedoch anlässlich der Scheidung gemäß § 1568 a Abs. 3 BGB einen gesetz-



lichen Anspruch gegen den Vermieter auf die Umschreibung des Mietvertrages.

Die Mieter müssen gegenüber dem Vermieter erklären, dass der Mietvertrag mit einem von ihnen allein fortgesetzt werden soll. Der Zugang der Mitteilung hat die Vertragsänderung zur Folge: Das Mietverhältnis wird dann mit dem in der Wohnung verbliebenen Ehegatten alleine fortgesetzt, der andere Ehegatte scheidet aus dem Mietverhältnis aus.

Beide haben den Mietvertrag unterschrieben und sind sich nicht einig, wer den Vertrag fortsetzen soll

Können sich zwei nicht miteinander verheiratete Partner nicht über die Fortsetzung des Mietverhältnisses einigen, bleibt nur die Kündigung des Mietvertrages. Da beide Partner den Mietvertrag unterschrieben haben, ist für die Kündigung auch die Unterschrift beider erforderlich. Dabei sind beide Partner bei Beendigung der Lebensgemeinschaft wechselseitig verpflichtet, an der Kündigung mitzuwirken (OLG Düs-



seldorf vom 2. Mai 2007 – I-10 W 29/07). Weigert sich ein Mieter, die Kündigung mit zu erklären, kann ihn der andere auf Abgabe dieser Willenserklärung verklagen.

Im Gegensatz zu unverheirateten Paaren kann im Falle ehelicher oder eingetragener Lebenspartnerschaft ein Ehegatte verlangen, dass ihm der andere die Ehewohnung oder einen Teil zur alleinigen Benutzung überlässt. Voraussetzung ist, dass die Überlassung der Wohnung notwendig ist, um eine unbillige Härte zu vermeiden. Notfalls kann die vorläufige Regelung der Wohnungsnutzung beim Familiengericht geklärt werden. Im Scheidungsfolgeverfahren kann dann die endgültige Zuweisung der Ehewohnung erfolgen.

Einer hat den Vertrag unterschrieben und dieser möchte den Mietvertrag auch fortsetzen

Der unverheiratete Mieter kann von seinem ehemaligen Lebensgefährten den Auszug aus der Wohnung und die Herausgabe der Wohnungsschlüs-

sel verlangen. Mangels besonderer vertraglicher Beziehungen ist der nicht in den Mietvertrag aufgenommene Partner schutzlos dem Räumungsverlangen des anderen ausgeliefert, Kündigungsschutzvorschriften sind zwischen den Partnern nicht anwendbar.

Anders ist das bei Verheirateten oder solchen mit eingetragener Partnerschaft. Besteht Einigkeit darüber, dass der Ehepartner in der Wohnung bleibt, der den Mietvertrag unterschrieben hat, ist keine Änderung des Mietvertrages erforderlich und der andere Ehegatte kann einfach aus der Wohnung ausziehen.

Im Gegensatz zu unverheirateten Paaren kann der Ehegatte, der den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat, allerdings auch verlangen, dass ihm der andere die Ehewohnung überlässt, wenn dies erforderlich ist, um unbillige Härten zu vermeiden. Dies gilt bei Eheleuten unabhängig davon, wer den Mietvertrag unterschrieben hat. Notfalls kann die vorläufige Regelung der Wohnungsnutzung über das Familiengericht herbeigeführt werden.



Einer hat den Vertrag unterschrieben, der Andere soll den Mietvertrag fortsetzen

Ist das Paar nicht miteinander verheiratet und der Partner des Mieters möchte den Mietvertrag fortsetzen, geht dies nur mit Zustimmung des Vermieters. In diesem Fall vereinbart der Vermieter einen Aufhebungsvertrag mit dem alten Mieter und einen neuen Mietvertrag mit dem (Ex-) Partner des Mieters. Ohne Erlaub-

nis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, die Wohnung dem Partner zum alleinigen Gebrauch zu überlassen. Auch hat er keinen Anspruch auf die Erlaubnis des Vermieters. Vorsicht: Eine unerlaubte Vertragsüberlassung ist vertragswidrig und berechtigt den Vermieter nach Abmahnung zur Kündigung. Anders liegt der Fall bei Verheirateten und solchen mit eingetragener Lebenspartnerschaft. Soll das Mietverhältnis mit dem Ehegatten des Mieters – also demjenigen, der den Mietvertrag nicht unterschrieben



hat – fortgesetzt werden, ist eine entsprechende Änderung des Mietvertrags erforderlich.

Ist der Vermieter mit dem Mieterwechsel nicht einverstanden, so hat der Mieter nach Ehescheidung gemäß § 1568 a Abs. 3 BGB einen gesetzlichen Anspruch gegen den Vermieter auf die Umschreibung des Mietvertrages. Die Eheleute müssen dazu gegenüber dem Vermieter erklären, dass das Mietverhältnis mit dem anderen Ehegatten fortgesetzt werden soll. Mit dem Zugang der Mitteilung tritt der Ehegatte in das von dem anderen Ehegatten begründete Mietverhältnis ein.

Einer hat den Vertrag unterschrieben und möchte ihn kündigen

Sind die Partner nicht miteinander verheiratet, kann der Mieter, der den Vertrag unterschrieben hat, ohne Zutun des Partners kündigen. Sowohl der Mieter als auch dessen Partner sind dann zur Rückgabe der Wohnung verpflichtet. Verweigert



Alle Illustrationen: Lisa Smith

der Partner die Herausgabe der Wohnung, kann der Vermieter gegen den Dritten Räumungsklage erheben, da er als Vermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB auch gegen den nicht durch Mietvertrag legitimierten Dritten einen Herausgabeanspruch hat. Sind die Partner durch Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft verbunden, kann der Ehepartner des Mieters verlangen, dass ihm der andere die Ehewohnung überlässt, wenn dies erforderlich ist, um unbillige Härten zu vermeiden. Eine Klärung kann notfalls über das Familiengericht herbeigeführt werden.

Wibke Werner

Gerichtliche Zuweisung der Wohnung im Trennungsjahr beziehungsweise nach der Scheidung

Gemäß § 1361 b BGB kann ein Ehepartner während des Trennungsjahres verlangen, dass ihm der andere die Ehewohnung oder einen Teil zur alleinigen Benutzung überlässt. Voraussetzung ist, dass die Überlassung der Wohnung erforderlich ist, um unbillige Härten zu vermeiden – wenn zum Beispiel das Wohl der gemeinsamen Kinder gefährdet ist. Dieses Zuweisungsrecht gilt unabhängig davon, wer den Mietvertrag unterschrieben hat. Notfalls kann die vorläufige Regelung der Wohnungsnutzung beim Familiengericht geklärt werden. Die endgültige Zuweisung der Wohnung durch das Familiengericht erfolgt dann im sogenannten Scheidungsfolgeverfahren.

Gemäß § 1568 a BGB muss der Antrag auf Zuweisung der Wohnung innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Scheidungsurteils gestellt werden (deshalb „Scheidungsfolgeverfahren“). Wird der Antrag nicht gestellt beziehungsweise die Frist versäumt, bleibt es bei der allgemeinen Regelung, wonach derjenige, der den Mietvertrag unterschrieben hat, auch in der Wohnung verbleiben kann.

ww

VERMIETERINSOLVENZ

Keine Angst vor Kautionsverlust und Versorgungssperre

■ *BMV-Infoblätter zum das Thema Vermieterinsolvenz: Nr. 163 „Wasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmesperre wegen Zahlungsverzugs des Vermieters, Kautionsicherung“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl163.htm Nr. 46 „Kündigungsschutz bei Zwangsversteigerung“ www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl046.htm*

Um bei einer ► Vermieterpleite nicht leer auszugehen, kann der Mieter Vorsorge treffen

Immer wieder werden Mieter von der Insolvenz ihres Vermieters überrascht und bangen dann um ihre Mietkaution und die Betriebskostenvorauszahlungen. Mit ein bisschen Vorsorge und Achtsamkeit lässt sich das Verlustrisiko jedoch stark begrenzen.

In den meisten Fällen deuten gewisse Anzeichen schon auf Zahlungsschwierigkeiten des Hauseigentümers hin. Wenn die Hausreinigung ausbleibt, an der Instandhaltung gespart wird und Schäden nicht mehr behoben werden oder für den Winter nicht genug Heizöl eingekauft wird, ist das ein Alarmsignal. Spätestens dann sollte man sich unverzüglich um die Sicherung der Kautionskassen kümmern. Oft legen Vermieter die Kautionskassen nicht wie vorgeschrieben getrennt von ihrem sonstigen Vermögen an. Im Fall einer Insolvenz gehören dann die Kautionskassen zur Insolvenzmasse. Die Mieter bekämen ihr Geld also voraussichtlich nicht zurück. Mieter sollten deshalb grundsätzlich vom Vermieter einen Nachweis verlangen, dass die bar gezahlte oder überwiesene Kautionskasse insolvenzsicher angelegt ist. Bekommt der Mieter diesen Nachweis nicht, so kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des Kautionsbetrages an den laufen-

den Mietzahlungen geltend machen. Er sollte jedoch in jedem Fall diesen Betrag zugunsten des Vermieters zur Verfügung halten, für den Fall, dass dieser später doch noch die insolvenz-feste Anlage nachweisen kann. Vorsicht ist auch geboten, wenn man hohe Betriebskostenvorauszahlungen leistet und deshalb nach der Abrechnung Rückzahlungen erwartet. Wenn der Vermieter pleite geht,



Illustration: Julia Gandras

entsprechenden Versorgungsunternehmen weiterleitet. Dann sitzen die Mieter ohne eigenes Verschulden unversehens auf dem Trockenen, im Kalten und im Dunkeln.

Mieter können das abwenden, indem sie eine so genannte Notgemeinschaft bilden: Alle Mietparteien eines Hauses zahlen die Betriebskostenvorschüsse auf ein Sonderkonto oder in eine Kasse ein, um sie dann regelmäßig direkt an die Versorger zu überweisen.

Gleichzeitig sollte man auch die Wohnungsaufsicht des Bezirks einschalten. Das Amt kann die laufen-

Wohnungsaufsicht einschalten!

den Kosten als Ersatzvornahme übernehmen und sich später mit einer Vollstreckungsmaßnahme das Geld vom Vermieter zurückholen. Oft nützt es auch schon, wenn das Wohnungsaufsichtsamt gegenüber

können die Vorauszahlungen verloren sein. Mieter haben das Recht, anlässlich einer aktuellen Betriebskostenabrechnung die künftigen Betriebskostenvorschüsse auf ein angemessenes Maß zu senken. Gerade bei drohender Insolvenz des Vermieters sollte dieser Anspruch besonders gründlich geprüft werden, um zu vermeiden, dass man von den überhöhten Vorauszahlungen nichts mehr wiedersieht.

Äußerst unangenehm kann es werden, wenn der Vermieter die von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen für Wasser, Gas, Strom und Fernwärme nicht an die

dem Vermieter anordnet, die Versorgung der Wohnungen aufrecht zu erhalten.

Mit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens sind die meisten Unwägbarkeiten für die Mieter beendet. Ein Insolvenzverwalter tritt an die Stelle des Vermieters. An ihn muss nun die Miete überwiesen werden. Insolvenzverwalter betreiben zwar nur eine Notverwaltung und erfüllen keine Sonderwünsche, bewirtschaften das Haus aber ordnungsgemäß, halten die Versorgung aufrecht und lassen auch dringende Reparaturen meist prompt erledigen.

Jens Sethmann

Sonderkündigungsrecht nach Zwangsversteigerung: Nicht bluffen lassen

Ist der Ruin des Vermieters einmal eingetreten und wird ein Haus oder eine Wohnung dann zwangsversteigert, hat der Erwerber ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht. Ganz so schlimm, wie es für Mieter klingt, ist das nicht: Will ein Neueigentümer die Mieter loswerden, so muss er die Kündigung einerseits zum nächst zulässigen Termin aussprechen und sie andererseits genauso begründen wie jede andere ordentliche Kündigung auch. Für ein berechtigtes Interesse kommen nur Eigenbedarf oder die Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung in Frage. Das muss er im Kündigungsschreiben nachvollziehbar darlegen. Oft begründen die neuen Besitzer die verlangte Beendigung des Mietverhältnisses aber allein mit dem Sonderkündigungsrecht. Das reicht nicht aus. Der Mieter sollte sich davon also nicht verunsichern lassen. js

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Einwurf-Einschreiben

Für den Absender streitet beim Einwurf-Einschreiben nach Vorlage des Einlieferungsbelegs zusammen mit der Reproduktion des Auslieferungsbelegs der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die Sendung durch Einlegen in den Briefkasten beziehungsweise das Postfach zugegangen ist.

BGH vom 27.9.2016 – II ZR 299/15 –

 Langfassung im Internet

Der zweite Senat des BGH hatte hier eine GmbH-Streitigkeit zu entscheiden, aus der auch für andere Rechtsbereiche, so auch für das Mietrecht, neue Erkenntnisse zu den unterschiedlichen Einschreibe-Arten der Deutschen Post gewonnen werden können. So stellt der BGH zunächst fest, dass das Einwurf-Einschreiben der Deutschen Post AG ebenso wie das Übergabe-Einschreiben unter den Oberbegriff des Einschreibens fällt. Bei einer Gesamtbetrachtung der Vor- und Nachteile der beiden Versendungsarten in Bezug auf die Zugangssicherung und der Sicherung der Beweisführung sei das Einwurf-Einschreiben dem Übergabe-Einschreiben zumindest gleichwertig.

Bei Verwendung eines Übergabe-Einschreibens bestehe sogar ein höheres Zugangsrisiko als bei einem Einwurf-Einschreiben. Allein der Umstand, dass bei tatsächlicher Übergabe eines Schriftstücks dieses aus dem alltäglichen Posteingang herausgehoben werde und dem Empfänger damit seine besondere Wichtigkeit vor Augen geführt werde, wiege dieses höhere Risiko nicht gänzlich auf. Denn bei einem Übergabe-Einschreiben erhalte der Empfänger oder ein sonstiger Empfangsberechtigter die Sendung nur gegen Unterschrift ausgehändigt. Würden die Empfänger nicht angetroffen, halte die Deutsche Post AG nach ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Sendung innerhalb einer Frist von sieben Werktagen (einschließlich Samstage), beginnend mit dem Tag, der auf die versuchte Erstablieferung folge, zur Abholung bereit. Um die Abholung sicherzustellen, werde ein Benachrichtigungsschein in den Briefkasten des Empfängers eingelegt. Dieser Schein unterrichte den Empfänger, dass für ihn eine Einschreibesendung bei der Post zur Abholung

bereitliege. Hole der Empfänger das Einschreiben nicht innerhalb der Frist ab, sei es nicht im Sinne des § 130 BGB zugegangen. Der Zugang des Benachrichtigungsscheins ersetze den Zugang des Einschreibebriefs nicht. Den Empfänger könne lediglich im Einzelfall eine Obliegenheit treffen, dafür zu sorgen, dass ihn derartige Postsendungen erreichen. Tue er das nicht, könne er sich möglicherweise nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht darauf berufen, dass ihm die Sendung nicht zugegangen sei. Bei einem Übergabe-Einschreiben bestehe damit das Risiko, dass der Zugang nicht bewirkt werden könne, weil der Empfänger die Sendung trotz Benachrichtigung nicht abhole. Der Empfänger müsse sich auch nicht stets gemäß § 242 BGB so behandeln lassen, als ob ihm die Erklärung zugegangen wäre.

Zu diesen Zugangsschwierigkeiten könne es beim Einwurf-Einschreiben nicht kommen. Diese Form des Einschreibens werde im Unterschied zum Übergabe-Einschreiben nicht persönlich gegen Unterschrift an den Empfänger ausgehändigt. Die Ablieferung erfolge in diesem Fall vielmehr durch Einwurf der Sendung in den Briefkasten des Empfängers. Für den Zugang gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB genüge es, wenn das Schreiben so in den Bereich des Empfängers gelange, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit habe, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen. Dies sei beim Einlegen in den Briefkasten des Empfängers der Fall. Hinsichtlich der Zuverlässigkeit des Postlaufs selbst, also des Transports der Sendung, ergäben sich keine Qualitätsunterschiede zwischen einem Einwurf-Einschreiben und einem Übergabe-Einschreiben. Das Übergabe-Einschreiben biete keine höhere Gewähr dafür, dass das Schriftstück den Empfänger tatsächlich erreicht. Das Übergabe-Einschreiben solle zwar dem Empfänger selbst übergeben werden. Dies geschähe aber nur dann, wenn der Empfänger vom Postangestellten angetroffen werde und empfangsbereit sei. Andernfalls werde lediglich eine Benachrichtigungskarte hinterlassen und das Schriftstück zur Abholung auf der nächstgelegenen Poststelle hinterlegt, wo es – wie ausgeführt – nicht abgeholt werden müsse.

Neben der Sicherung des Zugangs diene das Einschreiben Beweis Zwecken. Der Beweis sei bei Verwendung des Einwurf-Einschreibens der Deutschen Post AG ebenfalls gewährleistet, mag die Beweiskraft auch nicht so ausgeprägt sein wie bei einem Übergabe-Einschreiben. Bei Vorlage des Einlieferungsbelegs zusammen mit der Reproduktion des Auslieferungsbelegs streite ein Anscheinsbeweis dafür, dass das Einschreiben in den Briefkasten eingelegt worden war.

Nicht ausreichend sei es allerdings, den Beweis des Zugangs des Einschreibens bereits durch den Nachweis der Absendung durch Vorlage des Einlieferungsbelegs zu führen. Denn der Beweis des Zugangs eines Schriftstücks könne selbst nach den Grundsätzen des Beweises des ersten Anscheins nicht durch den Nachweis der Absendung als erbracht angesehen werden. Erforderlich sei des Weiteren noch der Auslieferungsbeleg. Beim Einwurf-Einschreiben erfolge die Ablieferung durch Einwurf der

Sendung in den Briefkasten oder das Postfach des Empfängers. Unmittelbar vor dem Einwurf ziehe der Postangestellte das sogenannte „Peel-off-Label“ (Abziehetikett), das zur Identifizierung der Sendung diene, von dieser ab und klebe es auf den so vorbereiteten, auf die eingeworfene Sendung bezogenen Auslieferungsbeleg. Auf diesem Beleg bestätige der Postangestellte nach dem Einwurf mit seiner Unterschrift und der Datumsangabe die Zustellung. Auch beim Einwurf-Einschreiben erhalte der Absender auf Wunsch neben der telefonischen Auskunft eine Reproduktion des elektronisch archivierten Auslieferungsbelegs. Bei Einhaltung dieses Verfahrens sei der Schluss gerechtfertigt, dass die eingelieferte Sendung tatsächlich in den Briefkasten des Empfängers gelangt sei. Für den Absender streite daher beim Einwurf-Einschreiben nach Vorlage des Einlieferungsbelegs zusammen mit der Reproduktion des Auslieferungsbelegs der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die Sendung durch Einlegen in den Briefkasten beziehungsweise das Postfach zugegangen sei, wenn das vorbeschriebene Verfahren eingehalten wurde.

Vermietete Eigentumswohnung

Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter auch dann wirksam erstellen, wenn die zugrundeliegende Jahresabrechnung von der Wohnungseigentümergemeinschaft noch nicht per Beschluss genehmigt worden ist.

BGH vom 14.3.2017 – VIII ZR 50/16 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter einer Eigentumswohnung weigerte sich, eine Betriebskostennachzahlung zu leisten. Er fühlte sich dazu berechtigt, weil die Jahresabrechnung durch die Wohnungseigentümer nicht genehmigt worden war. Deshalb könne sie nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber ihm als Mieter dienen. Das sah der BGH anders.

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des WEG-Verwalters sei keine Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten des Vermieters einer vermieteten Eigentumswohnung gegenüber seinem Mieter. Vielmehr müsse der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abrechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters noch nicht vorliege.

Zwar entstehe hinsichtlich der die Vorschüsse nach dem Wirtschaftsplan übersteigenden sogenannten Abrechnungsspitze die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers zur Kostentragung nicht schon mit der Entstehung der Kosten, sondern erst mit der Genehmigung der Jahresabrechnung per Beschluss. Dieser Beschluss der Wohnungseigentümer entfalte jedoch gegenüber einem Mieter keine Bindung. Die Frage des laufenden

Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung sei damit unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen. Der Mieter habe daher die sich aus der Abrechnung ergebende Betriebskostennachzahlung zu entrichten.

Betriebsbedarf

Eine Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Dies wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines „Concierge“ übertragen sind, der Fall sein, nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt (im Anschluss an Senatsurteil vom 23.5.2007 – VIII ZR 122/06, NZM 2007, 639 Rn. 12 ff.).

BGH vom 29.3.2017 – VIII ZR 44/16 –

➔ Langfassung im Internet

Voraussetzung für den Kündigungsgrund Betriebsbedarf nach § 573 Abs. 1 BGB ist demnach, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung müsse deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben des Hausmeisters von wesentlicher Bedeutung sein. Dies sei bei einem Angestellten der Fall, dem die Aufgaben eines Concierge übertragen werden oder dessen ständige Anwesenheit aus sonstigen Gründen vorausgesetzt ist. Das sei aber nicht der Fall bei einem Hausmeister, der mehrere Gebäude des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.

Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb formell unwirksam, weil der Vermieter die getrennt nach Kostenarten aufgeführten Kosten nur einzeln angegeben hat, ohne für jede Kostenart eine Summe zu bilden.

BGH vom 25.4.2017 – VIII ZR 237/16 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging hier um die Frage, ob eine Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen unwirksam ist, in der die getrennt nach Betriebskostenarten aufgeführten Kosten nur mit den jeweiligen Einzelbeträgen angegeben sind, ohne dass für jede Betriebskostenart eine Summe gebildet wird und als solche aus der Abrechnung ersichtlich ist. Nach Ansicht des BGH muss der Vermieter zwar die Kosten in der Betriebskostenabrechnung getrennt nach Betriebskostenarten angeben. Es reiche aber insoweit für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung aus, wenn die Kosten nur mit den jeweiligen Einzelbeträgen angegeben

seien. Nicht erforderlich sei es, für jede Betriebskostenart eine Summe anzugeben.

Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung sei es, dass der Mieter die Abrechnung nachvollziehen und prüfen könne. Der Mieter müsse die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen können, so dass die Einsichtnahme in die Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich sei. Hierfür genügt auch eine Auflistung der für die jeweilige Betriebskostenart angefallenen Einzelbeträge. Diese Vorgehensweise beeinträchtigt die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit der Abrechnung nicht, weil ein Mieter die Einzelsummen mit Hilfe eines einfachen Rechenschritts gegebenenfalls selbst ermitteln könne.

Der Vermieter müsse auch nicht unbedingt für jede Betriebskostenart den auf den Mieter entfallenden Anteil betragsmäßig gesondert ausweisen. Es reiche aus, wenn er sämtliche Betriebskosten, für die derselbe Umlagemastab gilt, zuerst addiert und daraus unter Anwendung des Umlageschlüssels den vom Mieter insgesamt zu tragenden Anteil errechnet.

Schönheitsreparaturen-Zuschlag

Die Ausweisung eines „Zuschlags Schönheitsreparaturen“ hat für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stellt beide Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn sogleich eine um diesen Zuschlag höhere Grundmiete ausgewiesen wäre. In beiden Fällen hat der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten und zwar unabhängig davon, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich entsteht. Es handelt sich mithin um einen bloßen (aus Sicht des Mieters belanglosen) Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation.

BGH vom 30.5.2017 – VIII ZR 31/17 –

➔ Langfassung im Internet

Laut Mietvertrag verlangte der Vermieter für die rund 91 Quadratmeter große Wohnung eine Grundmiete von 421,83 Euro und einen „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 79,07 Euro. Gleichzeitig regelte der Mietvertrag, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt.

Die Mieter verlangten vom Vermieter die Rückzahlung des „Zuschlags Schönheitsreparaturen“. Sie meinen, der „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ sei nicht wirksam vereinbart. Es handle sich um eine vorformulierte Preisnebenabrede, die einer AGB-Kontrolle nicht standhalte. Sie forderten den von November 2015 bis März 2016 gezahlten Zuschlag zurück und verlangten die Feststellung, dass sie ab April 2016 nicht zur Zahlung des „Zuschlags Schönheitsreparaturen“ verpflichtet seien.

Damit hatten sie jedoch keinen Erfolg. Nach Auffassung des BGH hat die Ausweisung eines „Zuschlags Schönheitsreparaturen“ für das Mietverhältnis rechtlich keine Bedeutung und stellt die Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn von Anfang an eine um den Zuschlag hö-

here Grundmiete vereinbart worden wäre. In beiden Fällen habe der Mieter den Gesamtbetrag zu entrichten, und zwar unabhängig davon, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich entstehe. Es handle sich um einen aus Sicht des Mieters belanglosen Hinweis des Vermieters auf seine interne Kalkulation. Es mache rechtlich keinen Unterschied, ob der Vermieter eine Miete von 500,90 Euro fordere oder eine Miete in Höhe von 421,83 Euro plus 79,07 Euro Zuschlag. Im Hinblick auf spätere Mieterhöhungen gehöre der Zuschlag zur Ausgangsmiete, die mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergleichen sei.

Modernisierungsankündigung

Zur Frage des Ersatzes der Maklerkosten und weiterer Kündigungsschäden, wenn der Mieter nach der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen kündigt und sich durch einen Makler die Anmietung eines Einfamilienhauses vermitteln lässt, der Vermieter dann aber nur einen Teil der angekündigten Arbeiten ausführt.

BGH v. 30.5.2017 – VIII ZR 199/16 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH kommt in dieser Entscheidung zu dem Ergebnis, dass Mieter keinen Schadensersatzanspruch haben, wenn sie aufgrund einer umfassenden Modernisierungsankündigung des Vermieters kündigen und ausziehen, der Vermieter danach aber nur in einem deutlich geringeren Umfang modernisiert und deshalb der Verdacht einer vorgetäuschten Modernisierungsankündigung besteht. Hier hatte der Vermieter den Austausch von Fenstern, Türen und Heizung sowie die Anbringung einer Wärmedämmung angekündigt und eine Erhöhung der bisherigen Miete von 1000 Euro um 523,79 Euro errechnet. Die Mieter machten daraufhin von ihrem Sonderkündigungsrecht nach § 555 e BGB Gebrauch, schalteten einen Makler ein und mieteten dann ein Einfamilienhaus. Nach dem Auszug der Mieter wurden nur Fenster und Türen ausgetauscht, mehr passierte nicht. Wegen schlechter Witterung, Personalengpässen et cetera sei es zu Verzögerungen gekommen, argumentierte der Vermieter. Den Schadensersatzanspruch der Mieter, unter anderem auf Erstattung der Maklerkosten, lehnte der BGH ab. Habe nach einer Modernisierungsankündigung der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, sei der Vermieter nicht verpflichtet, den Mieter, der schon ein neues Mietverhältnis eingegangen sei, auf eine Verzögerung der geplanten Arbeiten hinzuweisen. Es könne auch nicht von einem arglistigen Vortäuschen einer in Wahrheit nicht beabsichtigten Modernisierung gesprochen werden. Ein arglistiges Vortäuschen von Modernisierungsmaßnahmen, um einen unliebsamen Mieter loszuwerden, sei dann nicht anzunehmen, wenn ein Teil der Arbeiten ausgeführt wurde und im Übrigen der Vermieter darlege, dass witterungsbedingt und wegen eines Personalengpasses die anderen Arbeiten verzögert wurden. Ob inzwischen die Planung für diese Arbeiten aufgegeben wurde, sei unerheblich.

Instanzen-Rechtsprechung

Einstweilige Verfügung

Ein Mieter kann gegebenenfalls durch einstweilige Verfügung eine bis zur Entscheidung des Hauptsacheverfahrens befristete Untervermietungs-erlaubnis für einen benannten Untermieter beanspruchen.

LG Berlin vom 31.3.2017

– 63 S 73/17 –, mitgeteilt von RA Klaus Henningsen

➔ Langfassung im Internet

Modernisierungsankündigung

Eine Modernisierungsankündigung zum geplanten Heizungseinbau, die weder die Lage der neuen Heizkörper noch den Verlauf der Rohre, insbesondere ob sie unter oder über Putz verlegt werden, mitteilt, hält den Anforderungen des § 555 d BGB nicht stand und löst keine Duldungspflicht nach § 555 d Abs. 1 BGB aus.

AG Pankow/Weißensee vom

18.7.2017 – 101 C 93/17 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke

Trittschallschutz

Zur Sollbeschaffenheit eines 1890 mit Holzbalkendecken errichteten Altbaus im Hinblick auf den Trittschallschutz.

AG Schöneberg vom 24.5.2017

– 9 C 5/16 –, mitgeteilt von

RAin Evelyn Meyer

Das Gericht führt aus: ... Vorliegend wird der Standard eingehalten, der für vergleichbare Wohnungen mit Baujahr 1890 üblich ist. Zu diesem Zeitpunkt existierten noch keine DIN-Normen bezüglich eines schallschutztechnischen Mindeststandards. Insbesondere die DIN 4109, deren ursprüngliche Fassung aus dem Jahr 1944 stammt, existierte zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht und kann deshalb vorliegend auch nicht zum Maßstab genommen werden. Die Baupolizeiordnung von 1892, die also auch erst nach der Errichtung des streitgegenständlichen Gebäu-

des in Kraft getreten ist, enthielt keine Vorgaben zum Schallschutz, sondern nur zur Feuersicherheit und zur Gesundheitspflege. Mangels entsprechender Regelungen zu einem technischen Mindeststandard im Jahr 1890 ist deshalb darauf abzustellen, was bei vergleichbaren Wohngebäuden dieser Baualtersklasse üblich war. Nach den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen in seinem Ergänzungsgutachten vom 2.3.2017 ergibt sich, dass Holzbalkendecken, wie sie damals üblicherweise ausgeführt wurden und auch in dem streitgegenständlichen Gebäude vorhanden sind, einen Normtrittschallpegel von ca. L'n,w = 65 bis 70 dB aufweisen.

Somit kann die Klägerin auch gegenwärtig bei einem solchen Altbau aus dem Jahr 1890 nicht die Einhaltung eines besseren Schallschutzes als L'n,w = 65 bis 70 dB verlangen. ...

Untervermietung

Eine Mieterin hat ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB, einen minderjährigen afghanischen Flüchtling, um den sie sich schon einige Zeit persönlich gekümmert hat, als Untermieter bei sich aufzunehmen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 18.11.2016 – 9 C 140/16 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin hatte im Rahmen ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit als Deutschlehrerin Herrn S. kennengelernt. Herr S. ist ein Flüchtling aus Afghanistan und wohnt in einer Notunterkunft – Mehrbettzimmer – im ehemaligen Rathaus Friedenau. Er ist bei den Behörden als volljährig – Geburtsdatum 1.1.1997 – registriert, wurde aber nach den Angaben der Mieterin erst am 10.4.1999 geboren. In der Notunterkunft ist nach Aussage der Mieterin weder ungestörter Schlaf noch Lernen möglich.

Die Wohnung der Mieterin verfügt über 2 Zimmer, Küche und Toilette bei einer Wohnfläche von circa 65 Quadratmetern.

Mit Schreiben vom 24.5.2016 bat die Mieterin den Vermieter um Genehmigung der Untervermietung eines Zimmers an Herrn S.. Der Vermieter lehnte dies ab. Unter anderem erklärte er, dass lediglich wirtschaftliche, persönliche oder familiäre Verhältnisse des Mieters ein anerkanntes Interesse an der Untervermietung begründen könnten. Ein Fremdinteresse genüge nicht.

Das Amtsgericht entschied anders. Es liege ein vernünftiger Grund vor, vergleichbar mit dem Wunsch, mit einem Dritten eine Wohngemeinschaft zu bilden. Dabei reichten für das berechtigte Interesse auch rein humanitäre Beweggründe aus. Der vorliegende Sachverhalt sei dem Sachverhalt vergleichbar, wenn ein Mieter seine in Wohnungsnot geratene Schwester aufnehmen wolle. Selbst wenn in der Mietrechtsliteratur teilweise das Interesse aus rein humanitären Gründen abgelehnt und auch ein ausschließlich öffentliches Interesse als nicht ausreichend angesehen werde, liege hier ein anderer Sachverhalt vor. Die Mieterin habe nicht lediglich aus einem öffentlichen Interesse an der Aufnahme eines Dritten heraus um die Untervermietungs-genehmigung gebeten, sondern habe ein eigenes persönliches Interesse an einer bestimmten Person, zu der sie eine Beziehung aufgebaut habe. Sie fördere aktiv den Lebensweg des Herrn S. und sei gegebenenfalls, sollte dieser minderjährig sein, bereit, für diesen als Vormundin oder Betreuerin zu wirken. Dies stehe der in den oben genannten Vergleichsfällen bestehenden verwandtschaftlichen Bindung gleich.

Sollte die Mieterin als Vormundin des Herrn S. bestellt werden, wäre unzweifelhaft eine Untervermietungs-genehmigung zu erteilen. Allein, das es hierzu – noch – nicht gekommen sei, andererseits aber eine durch die Förderung und Begleitung des Lebenswegs ebenfalls starke Bindung bestehe, könne nicht zu einer völlig anderen Prüfung und Entscheidung führen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Ausein-
setzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechts-
schutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich
ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein
und die Einhaltung der 3-monatigen 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 Be-
ratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein,
Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13

S Karlshorst

■ Di 17-19 Uhr

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

S Wartenberg

■ 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 Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

U Birkenstraße

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

Nachbarschaftshaus Mittelhof,
Königsstraße 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/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. Montag):

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030-34710821; E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U 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, U Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

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

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-226 26-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,
Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bmv-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-226 26-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat

im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhof-

straße 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



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

Oktober 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 8.10.

- 10.30 Uhr Politisches Café mit Dr. Sabine von Oppeln: Eine zweite „französische Revolution“ und der Brexit – Wie weiter in Europa?*
- 14.00 Uhr Dirk Bleyer: Neuseeland – von Aussteigern und Kiwis*
- 17.00 Uhr Thailand – eine magische Reise durch das Land des Lächelns*

Montag, 9.10.

- 17.00 Uhr Urania außer Haus mit Prof. Dr. Michael Naumann: „Klang der Utopie“ – die Barenboim Said Akademie (Ort: Barenboim-Said Akademie)

Mittwoch, 11.10.

- 15.30 Uhr Dr. Axel Kowald: Der menschliche Alterungsprozess*
- 17.30 Uhr Detlev Majewski: Möglichkeiten und Grenzen der numerischen Wettervorhersage*
- 19.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Jean Fouquet – Das Diptychon von Melun*

Donnerstag, 12.10.

- 15.30 Uhr Birgit Jochens: Die Wilmersdorfer Straße – früher und heute*
- 17.30 Uhr Dr. Iris Newton: Die Himmelsscheibe von Nebra*
- 18.00 Uhr Prof. Dr. med. Dr. phil. Manfred Spitzer: Raus in die Natur! Gehirnforschung für Glück, Gesundheit & Gesellschaft*
- 19.30 Uhr Malte Spitz: Daten – das Öl des 21. Jahrhunderts?*

Freitag, 13.10.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Bernd Kollmann: Die ersten Christen in Rom*
- 16.30 Uhr Spielfilm: Paris kann warten
- 17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Meine Abwehrkräfte und mein Wirbelsäulen Gelenksystem: Wie bleibe ich fit?*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Paris kann warten
- 19.30 Uhr Jürgen Resch: Der Diesel-Skandal – Von massenhaftem Software-Betrug zum Fahrverbot in Städten?*
- 19.30 Uhr Dr. med. Claudia Croos-Müller: Wege aus Belastung und Trauma*

Samstag, 14.10.

- 15.00 Uhr Familienkonzert: Andreas Peer Kähler und seine Märchen-Combo: Astrid Lindgren
- Märchenkonzert (mit Zimtschnecken backen ab 14.00 Uhr)
- 18.30 Uhr Bernd Kolb: Wer und was sind wir? Eine Er-Innerung an die verlorene menschliche Weisheit*

Sonntag, 15.10.

- 10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Wie entstand der Mensch? Rätsel der Steinzeit
- 11.00 Uhr Workshop: Der „Ich kann nicht singen“ Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 16.10.

- 16.30 Uhr Spielfilm: Paris kann warten
- 17.00 Uhr Gesundheitstag: Schmerzfrei bewegen – Das künstliche Hüft- und Kniegelenk, Eintritt frei
- 17.30 Uhr Andrea Böhm: Das Ende der westlichen Weltordnung – jenseits aller Gewissheiten*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Die Erfindung der Wahrheit
- 19.30 Uhr Ernst Wolff: Finanz-Tsunami – Wie das globale Finanzsystem uns alle bedroht*

Dienstag, 17.10.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Hans-Ulrich Thamer, Barbara Schäche: Alltag in Berlin im 19. Jahrhundert*
- 16.00 Uhr Spielfilm: Die Erfindung der Wahrheit
- 17.30 Uhr Christa Spannbauer: Vergebung befreit – Frei werden von seelischem Schmerz*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Die Erfindung der Wahrheit
- 19.00 Uhr Urania außer Haus mit Claus Tigges: 60 Jahre Bundesbank, Eintritt frei
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Manfred von Ardenne's Forschungen, Erfindungen und die Sternenwelt*

Mittwoch, 18.10.

- 15.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Deutsche Malweiber in Paris*
- 17.30 Uhr Prof. Dr. med. Isabella Heuser: Burnout und Depression – Ursachen und Hilfen*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Martin Wilkens: Einsteins Würfel, der Teil und das Ganze*

Donnerstag, 19.10.

- 15.30 Uhr Dr. Sven Sebastian: BrainTime – Gesundes Zeitmanagement beginnt im Kopf!*
- 16.30 Uhr Dokumentarfilm: Dancing Beethoven
- 17.30 Uhr Prof. Dr. Katja Werheid: Wenn die Eltern alt werden*
- 19.00 Uhr Dokumentarfilm: Dancing Beethoven
- 19.30 Uhr Robert Neu: Die Donau – Mit Fahrrad und Schlauchboot vom Schwarzwald ins Donaudelta*

Freitag, 20.10.

- 15.30 Uhr Gisela Gehrmann: Wie viel Vergesslichkeit im Alter ist normal?*
- 16.30 Uhr Spielfilm: Die göttliche Ordnung
- 17.30 Uhr Dr. Susanne Dohrn: Das Ende der Natur, Einführung: Prof. Dr. Michael Succow*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Die göttliche Ordnung
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Franz Ruppert: Wie Psychotraumata unsere Identität prägen*

Sonntag, 22.10.

- 16.00 Uhr Prof. Ula Stöckel: Brauchen wir Feministische Pornografie und hat sie sogar einen Bildungsauftrag?*

Montag, 23.10.

- 15.30 Uhr Dr. med. Martin Kanne: Behandlungsmöglichkeiten gutartiger Prostatavergrößerungen*
- 16.30 Uhr Spielfilm: Die göttliche Ordnung
- 17.30 Uhr Michael Moll: Abenteuer auf dem Weg zum Nordkap – mit dem Wohnmobil zum Polarmeer*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Die göttliche Ordnung
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Markus Wissen: Imperiale Lebensweise – Zur Ausbeutung von Mensch und Natur in Zeiten des globalen Kapitalismus*

Dienstag, 24.10.

- 15.30 Uhr Dr. Reinhart Strecke: Schinkels Englandreise und ihre Auswirkungen auf das Berliner Stadtbild*
- 17.30 Uhr Dr. Jan C. Behrends: 100 Jahre Roter Oktober – Wie wirkte sich die Russische Revolution weltweit aus?*
- 17.30 Uhr Dr. Dr. med. univ. Gerd Ludescher: Krankheit durch Kränkung? Ein Befreiungsschlag*
- 19.00 Uhr Spielfilm: Panzerkreuzer Potemkin
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Karin Mölling: Viren – mehr Freunde als Feinde*

Mittwoch, 25.10.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. Volkmar Nüssler: Mit kulinarischem Genuss dem Krebs trotzen*
- 17.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Englische Kinderbuchklassiker und ihre Illustrationen*
- 19.30 Uhr Jörg Blech: Schmeckt's noch? Wie wir uns einfach gesund ernähren könnten – und warum uns die Nahrungsmittelindustrie daran hindert*

Donnerstag, 26.10.

- 15.30 Uhr Rainer Reusch: Die Kunst der Fälschung – Wolfgang Beltracchi, das malende Chamäleon*
- 16.30 Uhr Spielfilm: Panzerkreuzer Potemkin
- 17.30 Uhr Bastian Barucker: Ein Jahr Leben in der Wildnis – Erfahrungsbericht über die ursprüngliche Lebensweise*
- 19.00 Uhr Animationsfilm 1917 – Der wahre Oktober
- 19.30 Uhr Angela C. Contzen: Die Wurzeln unserer Kultur*

Freitag, 27.10.

- 15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Kaiser Wilhelm I. und das Nationaldenkmal*
- 17.30 Uhr Michael Mary: Paar-Probleme*
- 19.30 Uhr Anne Katrin Thomas: Meditation im Alltag*

Samstag, 28.10. + Sonntag, 29.10.,

- 10.00 Uhr Zwei-Tages-Workshop mit Michael Mary:
- 17.00 Uhr Die Suche nach dem Traumpartner

Sonntag, 29.10.

- 10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Anthropologie Homers und der Bibel
- 14.00 Uhr Matthias Hanke: Jersey & Guernsey – Einzigartige Gärten im Meer*
- 17.00 Uhr Trans-Canada-Highway*

Montag, 30.10.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Mit festem Schritt ins Alter – Moderne Therapien gegen Gangstörungen*
- 17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Peter Paul Rubens*
- 19.30 Uhr Dr. Florian Toncar: Alles auf Anfang – Warum der Euro scheitert, und wie ein Neuanfang gelingt*

Dienstag, 31.10.

- 15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Leopold Friedrich Franz von Anhalt – einer der bedeutendsten Vertreter des aufgeklärten Absolutismus*
- 17.30 Uhr Prof. Dr. Randolph Rausch: Das Rätsel der Quellen von Dilmun – Berichtet das Gilgamesch Epos die Wahrheit?*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Thomas Leinkauf, Prof. Dr. Richard Faber: Vielfalt statt Reformation – Humanistische Perspektiven zum Reformationsjubiläum*
- 20.00 Uhr Dokumentarfilm: Kedi – von Katzen und Menschen

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 8,50/9,50 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2017 und Personalausweises: 7,00/8,00 € · Urania-Mitglieder 4,50/5,50 €

Samstag, 4. November 2017

**12.00 – 15.30 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

16. Berliner Mieterschlag des Berliner Mietervereins

Mieterhöhungen gemäß Mietspiegel und nach Modernisierung – Auswirkungen und Rechtsfragen –

Die Vorträge

Die Mietrechtsexperten des
Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr „Mietspiegel 2017 –
Auswirkungen und Rechtsfragen
zu Mieterhöhungen“**

Referentin: Wibke Werner,
Stellvertretende Geschäftsführerin

13.30 Uhr Pause

**13.45 Uhr „Modernisierung
und Energieeinsparung –
Rechtsfragen und Auswirkungen
auf die Miete“**

Referenten: Frank Maciejewski,
Leiter der Abteilung Fortbildung
und Dokumentation und
Reiner Wild, Geschäftsführer

Die Probleme und ihre Lösung

Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel aber
auch Mieterhöhungen nach einer energetischen Gebäude-
modernisierung nehmen in der Beratungspraxis der
Mietervereine einen immer größeren Raum ein. Berliner
Mieter sind verunsichert und das nicht ohne Grund.

Der Berliner Mietspiegel 2017 weist im Vergleich zum
letzten Mietspiegel deutlich gestiegene Werte aus und
eröffnet neue Mietsteigerungen.

Doch auch Modernisierungen und Energieeinsparmaß-
nahmen führen immer öfter zu spürbaren Mietsteigerun-
gen, wie eine Untersuchung des Berliner Mietervereins
gezeigt hat.

Wir stellen in diesem Mieterschlag empirische Unter-
suchungen vor und informieren, worauf Mieter bei Miet-
erhöhungen achten sollten und geben Tipps, wie sie sich
gegenüber ihrem Vermieter verhalten können.

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 16. Mieterschlag: keine Aufnahmegebühr