

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

November
11/2015

FAMILIENBERICHT

Bedrohter Lebens-
mittelpunkt

NEUES MELDERECHT AB NOVEMBER

Der Vermieter muss
bei Einzug wieder
unterschreiben

KNEIPENLÄRM

Wenn die Wände
wackeln

Sparen mit Klasse

Alternativen im
Wohnungsneubau



MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

**GEMEINSAM KÖNNEN WIR
AUSSERGEWÖHNLICHES
BEWEGEN.**

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

AMNESTY.DE

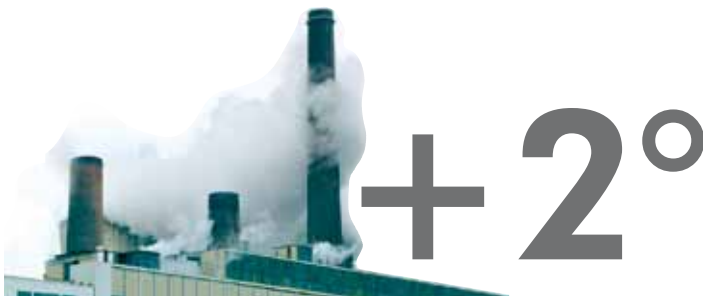


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

Zeughofstraße 20: Kalte Entmietung	6
Was Mieter für den Makler zahlen würden	6
Mieter leben beengt	6
Preis für Genossenschaft Merkur: Ein Herz für Naturschutz	7
Neue Förderung des Wohnungsbaus: Ein Viertel geschenkt	7
DMB-Betriebskostenspiegel:	
Gegenläufige Trends in Bund und Berlin	8
Guter Rat in Sachen Energie	8
Mietrechtstipp: Werbung im Briefkasten?	8
Winterfeldtstraße 35: Kommen, kaufen, kündigen	9
Wohneigentumsquote: Reiche Länder wohnen zur Miete	9
Energetische Modernisierung in Pankow:	
Wohlfühlen mit der Schießscharte?	10
Angriff auf soziale Standards	10
IBB-Wohnungsmarktbarometer: Angespannt wie nie	11
Sozialer Wohnungsbau: Neustart mit mehr Geld vom Bund	11
Vonovia will Deutsche Wohnen übernehmen:	
Immobiliendeal zeugt von „Marktgerier“	12
Buchtipps: Zeitabdrücke an Brandwänden	12
BMV-Aktion Mietpreisüberprüfung:	
Erfolgreiches Bremsmanöver	13
Warum die Zahl der Wohngeldempfänger sinkt:	
Ein „Drehtüreffekt“	13

TITEL

Sparen mit Klasse	
Alternativen im Wohnungsneubau	14

HINTERGRUND

Neues Melderecht ab November:	
Der Vermieter muss bei Einzug wieder unterschreiben	19
Familienbericht: Bedrohter Lebensmittelpunkt	20
Mieterhöhung nach Modernisierung:	
Überholt und systemfremd	21
10 Fragen zur Umwandlung:	
Wohnung verkauft – und dann?	22
Partizipative Landwirtschaft: Ackern für Anfänger	24
100 Jahre Dauerwaldvertrag:	
Grüne Lungen mit langem Atem	25
Kneipenlärm: Wenn die Wände wackeln	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Ein Grund für hohe Neubaumieten seien die hohen Herstellungskosten – heißt es. Doch es gibt genügend Beispiele, die zeigen, es geht auch anders:

Sparen mit Klasse

14



Die **Umwandlung** **22**
von Miet- in Eigentumswohnungen
ist für den Mieter ein Ärgernis.
Umso wichtiger, dass er
seine **Rechte** kennt.



Ein Stück Acker im Umland
pachten und Gemüse selber anbauen
ist bei den Berlinern im Trend.
Auch eine MieterMagazin-
Mitarbeiterin hat es ausprobiert.

24

Abbildungen: Nils Richter,
Julia Gandras, Katharina Buri

Die unter „Leserbrie
ten Beiträge sind Meinungsäuße
run
gen von Leserinnen und Lesern
zu Berichten im MieterMagazin
und geben nicht die Meinung der
Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 10/2015, Seite 22, Katharina Buri: „Klimaanpassung in der Stadt – Wappnen für die große Hitze“

Verdichtung und Lebensqualität

Leider zeigt der Berliner Senat keinerlei Interesse an Lebens- und Wohnqualität sowie Minimierung der gesundheitlichen Belastungen aller Art in einem städtischen Wohnquartier. Mehrmals habe ich Stadtentwicklungssenator Geisel Mails mit entsprechenden Hinweisen und meiner strikten Ablehnung weiterer Verdichtungen innerstädtischer Wohnbereiche gesendet. Wenn überhaupt eine Antwort erfolgte, dann wurde nur die Notwendigkeit von neuer Wohnbebauung und die damit angeblich erforderlich werdende Nachverdichtung der Innenstadtbereiche umfangreich zu begründen versucht. Zu den gesundheitlichen Schädigungen, die damit noch erhöht werden, die Lebens- und Wohnqualität der Altbewohner, die insgesamt erheblich eingeschränkt wird (zum Beispiel durch Verschattungen), kein Wort.

H. Siggelkow per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2015, Seite 22, Katharina Buri: „Klimaanpassung in der Stadt – Wappnen für die große Hitze“

Guter Anfang

Mit dem Artikel haben Sie ein sehr wichtiges Thema angesprochen. Es ist beruhigend zu wissen, dass man sich Gedanken darüber macht, wie wir der Hitze entgegenwirken können. In diesem Sommer haben wir es ja zu spüren bekommen, wie die Hitze einem zu schaffen macht. Die Gebäude der Hitze angepasst umzubauen ist schon ein guter Anfang. Aber auch in den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, S-Bahn und Straßenbahnen) ist die Hitze im Sommer unerträglich. Das MieterMagazin spricht wirklich wichtige Themen an, die uns alle mehr oder weniger betreffen.

U. Hempler per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2015, Seite 20, Katharina Buri: „Datenschutz – Einsicht mit Grenzen“

Mehr davon

Mit großer Freude habe ich die Unterstriche an einigen Stellen im Beitrag bemerkt (zum Beispiel „Vermieter_innen“). Danke dafür und gerne mehr davon. Abgesehen vom inklusiven, Vielfalt mitdenkenden Aspekt ist „Vermieter_innen“ ja nicht zuletzt auch besser zu schreiben und zu lesen und nimmt einiges weniger an Platz in Anspruch als „Vermieterinnen und Vermieter“.

K. Schlenso per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2015, Seite 4, Leserbrief von A. Collins: „Kein Unrechtsbewusstsein“

Einfache Lösung

Das Problem kann wie folgt gelöst werden: Melden Sie den Mieter beim Finanzamt, denn Mieteinnahmen sind steuerpflichtig. Eventuell ist sogar eine Gewerbeanmeldung erforderlich. Vermutlich wird manch einem die Lust auf Weitervermietung seiner Mietwohnung vergehen. Es bedarf nur mutiger Mitbürger sowie

williger Mitarbeiter der Behörden, diesen Dingen nachzugehen.
P. Bartels per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2015, Seite 11, Jens Sethmann: „WBM-Neubaupläne – Hier Quadrate, dort Quadrate“

Vergessen

Endlich werden alle Grünflächen bebaut. Aber zwei große schöne Freiflächen für Hochhäuser – ohne Bäume zu fällen – wurden vergessen: die selten genutzten Plätze vor dem Reichstag und vor dem Bundeskanzleramt. Da könnten sich die Abgeordneten dann persönlich überzeugen, wie gut es den Mietern geht.
B. K., 10999 Berlin

Betr.: MieterMagazin 3/2005, Seite 26, Elke Koepping: „Berliner Mietgeschichte(n) – und hinten raus der Bauernhof ...“

(Beitrag im MieterMagazin-Archiv unter www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0305/030526.htm)

Falsche Straßenangabe

In der Rubrik „Berliner Mietgeschichte(n)“ ist auf Ihrer Seite ein Bild abgebildet mit der Beschreibung „Repräsentative Bürgerhäuser um 1905, Simon-Bolivar-Straße 51“. Tatsächlich ist es aber die heutige Konrad-Wolf-Straße, früher Berliner Straße. Die Häuser haben sich bis heute nicht verändert.

R. Kübeler per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2015, Seite 14, Birgit Leiß: „Brände vermeiden – und im Ernstfall richtig reagieren“

Schockierende Bilder

Der Leichtsinn regiert – auch in unserem Treppenhaus. Immer wieder stehen brennbare Materialien dort herum. Ich habe den Nachbarn Kopien Ihres Artikels mit den schockierenden Fotos in ihre Briefkästen gesteckt – sozusagen als Warnung und Ermahnung.

B. Majakowski 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: bmvm@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) · 63. Jahrgang 2015 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Katharina Buri, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** AFIDA, Berliner Forsten, Katharina Buri, Deutsche Börse, dpa, Julia Gandras, IBB Berlin, Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Susanne Nöllgen, Nils Richter, Wohnungsgenossenschaft Merkur, Paul Zinken/dpa · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · Anzeigen: Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418



Ausstellung

„HIER UND DORT“
Entdeckungen zwischen
Berlin und Havelberg

Malerei und Fotografie
von Anke Leonhardt

im Beratungszentrum
Südsterne, Hasenheide 63,
Südsterne,
zu den üblichen
Öffnungszeiten,
ab 10. November 2015

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Mehr zu diesem Service auf Seite 32. Telefonberatung: ☎ 030-226 26-152

www.berliner-sozialgipfel.de

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

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin in vielen Beratungszentren

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

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

Neues Beratungsangebot in Reinickendorf

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

Einladung

14. Mieterratschlag des Mietervereins

Thema: Miethöhe prüfen – bei Mieterhöhungen und neuen Mietverträgen

Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt in Zusammenarbeit mit der Urania

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

Nähere Informationen auf der letzten Umschlagseite.

Bezirksgruppe Mitte des Berliner Mietervereins:

„Mietspiegel stärken und Modernisierung neu regeln – welche Bedeutung hat das für uns als Mieter?“

mit Dr. Eva Högl (SPD), Mitglied des Deutschen Bundestags und Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes

Donnerstag, 26. November 2015, 18 Uhr,
Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203/205, 10119 Berlin

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 16. November 2015 und Montag, 21. Dezember 2015.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Yvonne Franßen.

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.

ZEUGHOFSTRASSE 20

Kalte Entmietung

Die „Rettung“ vor dem Untergang ist für die Mieter rabiat: Zeughofstraße 20

Die Situation in der Kreuzberger Zeughofstraße 20 spitzt sich immer mehr zu. Während vor Gericht um die Duldungsklagen zur Modernisierung gestritten wird – und es dabei für die Mieter gar nicht mal schlecht aussieht –, wird auf die Bewohner knallhart Druck ausgeübt. Derzeit sind vier der noch verbliebenen sechs Mietparteien ohne Heizmöglichkeit, darunter eine Familie mit zwei Kindern.

Auf über 10 Euro nettokalt soll die Miete in dem denkmalgeschützten Altbau klettern. Der neue Eigentümer, ein Rechtsanwalt aus München, hält dies für marktübliche Preise in Kreuzberg. Das MieterMagazin berichtete bereits in seiner Ausgabe 6/2015 über den Fall („Das volle Programm“). Mittlerweile sind die Zustände unerträglich. Das Dach des Vorderhauses wurde komplett abgenommen, Gasleitungen gekappt und



Foto: Sabine Münch

die Schornsteinzüge abmontiert. Die Kohleöfen dürfen daher nicht mehr benutzt werden. Lediglich für zwei der sechs Mietparteien im Vorderhaus hat der Vermieter Anfang Oktober elektrische Heizgeräte zur Verfügung gestellt.

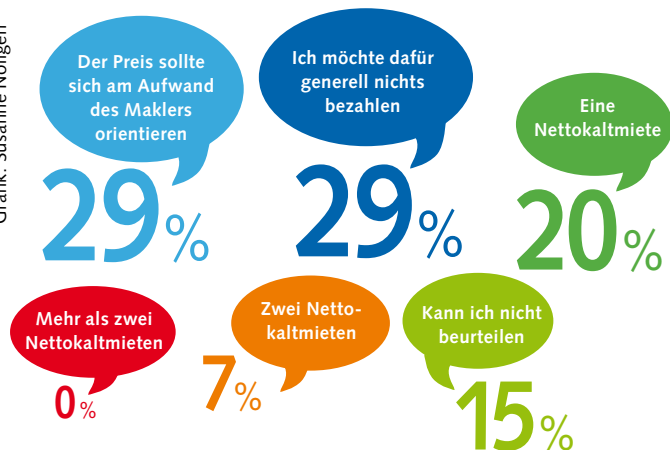
Im Falle der Familie mit den Kindern soll offenbar der Umzug in eine Umsetzwohnung erzwungen werden. Wegen Schwammbefall, so Eigentümer Maximilian Bernau, soll sie in eine „komfortable Ersatzwohnung“ im zweiten Stock ziehen. Doch abgesehen davon, dass die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt des Bezugs noch eine Baustelle war, ist der Schwammbefall

bisher lediglich für den vorderen Teil der vorhandenen Wohnung nachgewiesen. Die Mieter könnten also während der Sanierung im hinteren Teil der Wohnung verbleiben. Ausziehen wollen sie nach Anraten ihres Anwalts nur mit einer wasserdichten Rückzugsvereinbarung. Für Bernau ist diese „Blockadehaltung“ seiner Mieter höchst ärgerlich. Er wolle das Haus vor dem Untergang retten, ließ er in einem Interview für die Zeitung „Neues Deutschland“ verlauten. Aber das „Meckern über die bösen Eigentümer“ gehöre wohl zum Zeitgeist. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg stellte sich bislang hinter die Mieter. Die Modernisierungsankündigung genüge nicht den rechtlichen Anforderungen, weil der Zeitplan viel zu ungenau sei, bemängelte die Richterin. Der geplante Einbau einer Küche in einem Berliner Zimmer sei zudem keine Modernisierung, sondern ein Umbau und daher nicht duldungspflichtig. Vonseiten der Behörden wurden im Rahmen des Milieuschutzes zudem die Grundrissänderungen untersagt. *Birgit Leiß*

Was Mieter für den Makler zahlen würden

Seit über vier Monaten gilt in Deutschland das Bestellerprinzip. Mieter müssen nur noch dann einen Makler zahlen, wenn sie ihn mit der Wohnungssuche beauftragt haben. Laut Gesetz dürfen Makler nach wie vor maximal zwei Nettokaltmieten plus Mehrwertsteuer von Mietern verlangen – das entspricht 2,38 Nettokaltmieten. 56 Prozent der Mieter sind nach einer Umfrage des Internetportals Immowelt.de grundsätzlich bereit, die Kosten für diese Dienstleistung zu übernehmen. Die Hoffnung, gerade in Ballungsräumen mit Wohnungsknappheit, durch einen Makler den Zuschlag für eine Wohnung zu bekommen, ist ihnen offenbar die Courtage wert. *mm/immowelt*

Grafik: Susanne Nöllgen



Mieter leben beengter



Foto: Sabine Münch

Durchschnittlich verfügen die Haushalte in Deutschland über 91,9 Quadratmeter Wohnfläche, 3,3 Quadratmeter mehr als noch vor 15 Jahren. Laut Statistischem Bundesamt wohnen aber Mieterhaushalte mit 69,4 Quadratmetern Wohnfläche deutlich bescheidener als Eigentümerhaushalte mit durchschnittlich 121,9 Quadratmetern. In den östlichen Ländern und Berlin betrug die durchschnittliche Wohnfläche nur 78,3 Prozent. Mieter hatten 63,4 Quadratmeter große Wohnungen, Eigentümer wohnten auf 110,70 Quadratmetern. In den westlichen Bundesländern standen Mietern 71,5 Quadratmeter und Eigentümern 123,9 Quadratmeter zur Verfügung. In Berlin stehen für Eigentümer und Mieter im Schnitt 73 Quadratmeter zur Verfügung. *dmb*

Ein Herz für den Naturschutz

Foto: Wohnungsgenossenschaft Merkur



Ob Nistkästen

oder Begrünungen: Die AG kümmert sich darum

Nur selten können Mieter mitreden, wenn es um die Pflege von Grünanlagen oder um die Neuanpflanzung von Bäumen geht. Bei der Wohnungsgenossenschaft Merkur ist das anders. Dafür gab es nun den Naturschutzpreis 2015 von der Stiftung Naturschutz Berlin.

Die Genossenschaft Merkur hat rund 1600 Wohnungen, überwiegend in Lichtenberg und Pankow.

Bereits 2002 gründeten einige Mieter die „Arbeitsgruppe Naturschutz“. Bis heute kümmern sich die Mitglieder der AG darum, dass bei Fassadensanierungen Nistkästen für Vögel angebracht werden. Sie übernehmen Baumpatenschaften und machen auch selber Vorschläge, welche Baumart an welchem Standort neu gepflanzt werden soll. Darüber hinaus werden sie von der Genossenschaft bei allen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung sowie bei relevanten Bau- und Sanierungsmaßnahmen mit einbezogen. Von einem gegenseitigen Lernprozess spricht Jörg Neubert vom Vorstand der Merkur: „Die AG ist Tipgeber und macht Vorschläge, wir setzen das um und finanzieren das auch.“ Die Merkur zeige mit ihrer AG, wie Partizipation gelingen kann, so die Stiftung Naturschutz. Lobend erwähnt wurde außerdem, dass die Wohnungsgenossenschaft durch das

Anbringen von Solaranlagen, den Bezug von Ökostrom sowie konsequentes Recycling den Energieverbrauch senken konnte. Dass Naturschutz sowohl im Wohnungsbau als auch im Erhaltungsmanagement ohne große Mehrkosten möglich ist, sei ein wichtiges Signal an alle Bauherren, hieß es bei der Preisverleihung. Doch nicht alle Maßnahmen stoßen bei allen Bewohnern gleichermaßen auf Begeisterung. Bei allzu ehrgeizigen Projekten komme es auch schon mal zu Konflikten, berichtet Neubert. So meldete ein Allergiker anfangs Bedenken gegen das Anlegen einer Öko-Blumenwiese an. Beim geplanten Insektenhotel wurde von einigen befürchtet, dass dann noch mehr Wespen kommen. Umso wichtiger sei die Kommunikation. Auch für strittige Punkte finde sich immer ein Kompromiss, so Jörg Neuberts Erfahrung: „Ein schönes Wohnumfeld wollen schließlich alle.“ *Birgit Leiß*

NEUE FÖRDERUNG DES WOHNUNGSBAUS

Ein Viertel geschenkt

Um den Bau neuer Sozialwohnungen anzukurbeln, gibt der Senat den Bauherren bessere finanzielle Anreize. Investoren können seit Oktober aus zwei Förderalternativen wählen.

Das bisherige, seit Mai 2014 angebotene Förderprogramm haben praktisch nur die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften in Anspruch genommen. Die neue Förderung soll so attraktiv sein, dass auch private Investoren und Genossenschaften sich beteiligen.

Die erste Förderalternative entspricht weitgehend der alten Förderung: Als zinsloses Darlehen werden bis zu 64.000 Euro pro Wohnung, höchstens 1.200 Euro pro Quadratmeter, bewilligt. Die Nettokaltmieten der geförderten Wohnungen müssen bei durchschnittlich 6,50 Euro pro Qua-

dratmeter liegen, können aber in einer Wohnanlage zwischen 6,00 und 7,50 Euro variieren. Die Mieten werden alle zwei Jahre um 0,20 Euro pro Quadratmeter angehoben. Einziehen dürfen alle Inhaber eines Berliner Wohnberechtigungsscheines, den zum Beispiel ein Einpersonenhaushalt mit einem Jahreseinkommen von höchstens 16.800 Euro bekommt. Die Bindungen gelten 20 Jahre lang. Neu ist, dass es einen Tilgungszuschuss von 25 Prozent gibt – der Eigentümer muss also ein Viertel des Darlehens nicht zurückzahlen. „Dies ist angebracht, um in Niedrigzinszeiten die Förderung attraktiv zu gestalten“, erklärt Martin Pallgen, Sprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. In der zweiten Förderalternative beträgt das Baudarlehen 50.000 Euro pro Wohnung beziehungsweise



Foto: IBB Berlin

1000 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommt ein einkommensorientierter Zuschuss: Die Mieter zahlen je nach ihrem Einkommen zwischen 6 und 8 Euro pro Quadratmeter, die öffentliche Hand stockt die Mietzahlungen aber immer auf 8 Euro auf. Hier ist ein größerer Kreis wohnberechtigt. Ein Singlehaushalt darf bis zu 19.200 Euro im Jahr verdienen. Damit will die Senatsverwaltung „auch Haushalte mit mittleren Einkommen zielgenauer fördern“.

Jens Sethmann

Wer öffentliche Mittel für den Neubau in Anspruch nimmt, kann künftig aus zwei Fördermöglichkeiten wählen

■ Details:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/foerderung/

DMB-BETRIEBSKOSTENSPIEGEL

Gegenläufige Trends in Bund und Berlin

Berliner Mieter müssen für die Nebenkosten wesentlich tiefer in die Tasche greifen als der bundesweite Durchschnitt. Das belegt der neue Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund (DMB) kürzlich vorgelegt hat.

Für die – nicht rechtsverbindliche – Übersicht hat der DMB Tausende von Betriebskostenabrechnungen aus dem Jahr 2013 ausgewertet. Demnach zahlen bundesdeutsche Mieter durchschnittlich 2,19 Euro pro Quadratmeter im Monat für die warmen Betriebskosten. Das ist exakt so viel wie im Jahre 2009. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen – nicht in jedem Haus gibt es einen Aufzug oder Kabelfernsehen – kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,26 Euro pro Monat betragen.

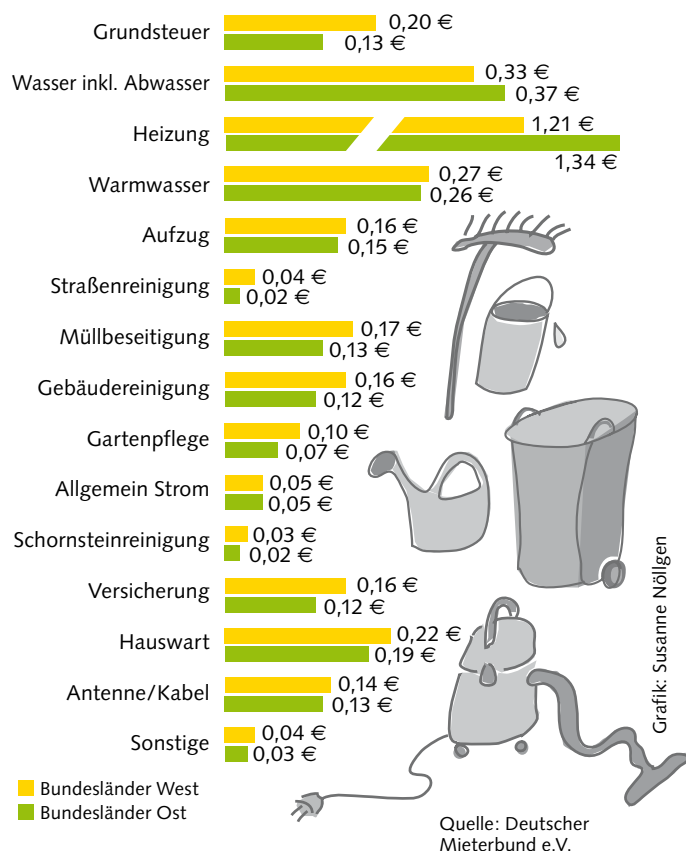
Teurer geworden sind vor allem Heizung und Warmwasser. Auf diese Posten entfallen fast 70 Prozent der Nebenkosten. Der Anstieg auf jetzt 1,51 Euro sei zum einen auf die kalten Wintermonate Anfang 2013 zurückzuführen, heißt es beim DMB. Zum anderen sind die Preise für Gas

und Fernwärme um 1,3 beziehungsweise 2,8 Prozent nach oben geklettert.

In Berlin ist dagegen ein gegenteiliger Trend zu beobachten. Nach der Berliner Betriebskostenübersicht, die mit dem aktuellen Mietspiegel vorgelegt wurde, sind hier die kalten Nebenkosten das Problem. Von 2011 auf 2013 sind sie um rund zehn Prozent gestiegen. Verteuert haben sich fast alle Kostenarten, allen voran die Grundsteuer. 29 Cent zahlen die Hauptstädter im Schnitt für diese kommunale Steuer, bundesweit sind es nur 18 Cent. Für Wasser/Abwasser werden in Berlin 45 Cent fällig, das sind immerhin 11 Cent mehr als im Bundesdurchschnitt. Bei Heizung und Warmwasser liegen die Hauptstädter dagegen unter dem Durchschnitt (1,15 Euro). Insgesamt müssen die Berliner 2,77 Euro für die Nebenkosten aufbringen.

Die regionalen Unterschiede seien eben groß, heißt es dazu beim DMB. Jede Kommune kann die Höhe der Abgaben für Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung und so weiter selber festlegen. Für die Betriebskostenabrechnung 2014 gibt der

Betriebskostenspiegel für Deutschland (pro qm monatlich)



DMB eine erfreuliche Prognose ab: Dank gesunkener Energiepreise und eines ausgesprochen milden Winters können viele Mieter mit niedrigeren Betriebskosten und sogar mit Rückzahlungen rechnen.

Birgit Leiß

Guter Rat in Sachen Energie



Foto: Nils Richter

Auch in diesem Jahr war anlässlich des berlinweiten Aktionstages „Berlin spart Energie“ im Oktober der Energieberater des Berliner Mietervereins zum Thema Energieeinsparung im Mieterhaushalt gefragt. Interessierte konnten sich außerdem zum Thema „Heizkostenabrechnung“ informieren. mm

MIETRECHTSTIPP
Werbung im Briefkasten?

Der Mieter kann sich gegen die unerwünschte Werbeflut schützen, indem er einen entsprechenden Aufkleber an seinem Briefkasten anbringt. Findet sich dennoch Werbung im Briefkasten, kann auch gerichtlich gegen den Absender vorgegangen werden. Anders ist dies nur, wenn die Werbung nicht eingeworfen, sondern postalisch im Umschlag zugestellt wird. Hier ist die Rechtsprechung noch unentschieden. Während manche Richter meinen, das Zustellverbot für Werbestempel gelte immer und für jeden Zusteller, meinen andere, Postsendungen müssen von der Post unabhängig vom Inhalt immer zugestellt werden.

mm

Kommen, kaufen, kündigen

Spekulation ► ist nicht schutzwürdig, urteilte das Amtsgericht Schöneberg zur Winterfeldtstraße 35

In puncto Dreistigkeit dürften die Entmietungsmethoden in der Winterfeldtstraße 35 in Schöneberg kaum zu überbieten sein. Da kauft eine Firma ein Haus, nur um anschließend sämtlichen Mietern zu kündigen. Begründung: Angesichts des hohen Kaufpreises und der niedrigen Mieteinnahmen fahre man finanzielle Verluste ein. Nur durch den Verkauf der luxussanierten Wohnungen könne man eine anvisierte Rendite von 6 Prozent erzielen.

Unverhohlen legt die Firma „Euroboden Winterfeldtstraße GmbH“ mit Sitz in Grünwald bei München ihre Profitabsichten dar. Im Jahre 2012 hatte man den denkmalgeschützten Altbau für einen Gesamtkaufpreis von 3,4 Millionen Euro erworben. Nun will man das Haus für weitere 5 Millionen Euro luxussanieren inklusive Aufstockung und Tiefgaragenbau. Anschließend wolle man die Wohnungen für circa 4500 Euro pro Quadratmeter verkaufen, heißt es in der Kündigungsbegründung. Der zu erwartende Gewinn: rund 1,6 Millionen Euro. Die Fortsetzung der Mietverhältnisse würde

den Eigentümer an dieser angemessenen wirtschaftlichen Verwertung hindern.

Die Mieter, von denen viele seit Jahrzehnten hier wohnen, waren fassungslos. Höhere Einnahmen, so ihre Argumentation, ließen sich auch erzielen, indem man die seit Jahren leerstehenden vier Wohnungen sowie ein Gewerbeareal vermieten würde. Die Firma Euroboden behauptet zudem, das Haus sei in einem desolaten Zustand und nur durch eine zweijährige Kernsanierung zu retten. Die Wohnungen müssten quasi in einen Rohbau zurückversetzt werden und seien in dieser Zeit unbewohnbar.

„Unser Haus ist sicherlich zum Teil instandsetzungsbedürftig, aber es ist keine Bauruine“ meint dagegen eine Mieterin. Einen guten Instandhaltungszustand belegt auch ein Exposé der Maklerfirma „Engel & Völkers“. Mitte der 1980er Jahre war das ehemals besetzte Haus mit öffentlichen Mitteln grundsaniert und modernisiert worden.

Inwieweit die geplanten Maßnahmen vom Bezirksamt genehmigt werden, ist noch unklar. Das Gebäude ist denkmalgeschützt und

liegt im baulichen Erhaltungsgebiet Maaßenstraße. Daher wurden nach Angaben des Bezirksamts sowohl die geplante Tiefgarage als auch die Aufstockung sowie der Anbau



Foto: Sabine Münch

von Balkonen und Aufzügen abgelehnt. Das Widerspruchsverfahren läuft. Die Umwandlung ist dagegen nicht zu verhindern. Denn ein Genehmigungsvorbehalt des Bezirksamts bei Umwandlung gilt für dieses Gebiet nicht.

Inzwischen haben drei von derzeit neun Mietparteien eine Räumungsklage erhalten. In einem ersten Verfahren wurde die Kündigung zurückgewiesen – mit deutlichen Worten. Ein Spekulationsinteresse des Vermieters sei nicht schutzwürdig (Amtsgericht Schöneberg vom 15. März 2015 – 10 C 24/14 –). Euroboden habe schließlich beim Erwerb gewusst, dass es sich um ein Risikogeschäft handele, so die Richter. Vermietete Wohnungen aufkaufen, dann den Mietern kündigen, um die Wohnungen gewinnbringend weiter zu veräußern – eine solche Kündigung sei nicht angemessen. Bleibt zu hoffen, dass das Landgericht ebenso entschlossen urteilt. *Birgit Leiß*

WOHNEIGENTUMSQUOTE

Reiche Länder wohnen zur Miete

Nach Angaben des statistischen Bundesamtes lag die Wohneigentumsquote im Jahr 2013 in Deutschland bei 52,6 Prozent und war damit die zweitniedrigste in Europa.

Die niedrigste Eigentumsquote weist die Schweiz auf mit 44 Prozent. Für alle, die eine hohe Eigentumsquote für erstrebenswert halten, liegt Deutschland damit auf dem vorletzten Platz. Schlusslichter in der so verstandenen Eigentumsquoten-Tabelle sind übrigens die wohlhabenden Länder Europas: Schweiz, Deutschland, Österreich, Dänemark, Frankreich und so weiter. Spitzenreiter



Foto: AFIDA

bei den Eigentumsquoten dagegen sind Rumänien, gefolgt von Litauen, Slowakei, Ungarn, Kroatien und Bulgarien. *dmb*

Die Schweiz: niedrigste Eigentumsquote in Europa

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IN PANKOW

Wohlfühlen mit der Schießscharte?

Gerichte, ► Politik und Mieter streiten, ob eine Wärmedämmung wirtschaftlich sein muss

Das Bündnis „Pankower Mieterprotest“ macht weiter mobil gegen übertriebene und unwirtschaftliche energetische Sanierungen des Wohnungsunternehmens Gesobau. Schützenhilfe erhoffte man sich von den Gerichten. Doch das Landgericht hält – anders als die Erstinstanz – die Frage der Wirtschaftlichkeit für unerheblich.

Die Entscheidung des Pankower Amtsgerichts Anfang 2015 hatte Dämmkritiker bundesweit aufhorchen lassen. Es ging um das Pankower Gebäude Pestalozzistraße 4, das von der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Gesobau umfassend energetisch saniert wurde. Zwar war

auf Druck des Mieterbündnisses Anfang 2014 in Pankow ein bezirklicher Rahmenvertrag geschlossen worden, der die Mieterhöhungen sozial abfedert. Doch die betroffenen Mieter wehren sich grundsätzlich gegen das Maximalpaket an Maßnahmen, das in keinem Verhältnis zu den Einsparungen stehe. Das Gericht schloss sich dem an und entschied, der klagende Mieter habe die Fassadendämmung nicht zu dulden (Amtsgericht Pankow-Weißensee, 28. Januar 2015 – 7 C 52/14 –). Erst nach circa 20 Jahren werde die Umlage niedriger sein als die eingesparte Heizenergie. Eine solche Maßnahme sei unwirtschaftlich. Doch das Landgericht folgt nun wieder der vorherr-

■ Website des Bündnisses: <http://pankowermieterprotest.jimdo.com>

Angriff auf soziale Standards



Foto: Nils Richter

Zu einer landesweiten Demonstration gegen die zwischen der EU und den USA und Kanada geplanten Handelsabkommen („TTIP“/„CETA“) haben im Oktober auch der Berliner Mieterverein und der Deutsche Mieterbund aufgerufen. Hintergrund dafür war, dass auch die Immobilienmärkte zum Nachteil von Verbrauchern in Deutschland und Europa durch die Abkommen dereguliert beziehungsweise soziale Schutzrechte durch neue Regularien und eine Wettbewerbsausweitung ausgehebelt würden. Beispielsweise könnten amerikanische oder kanadische Investoren gegen mögliche weitere mieterschützende Eingriffe im Mietrecht der EU-Staaten eine Verschlechterung ihrer Marktausgangslage einwenden und im Gefolge Regressforderungen geltend machen. Darüber entscheiden würden Schiedsgerichte, für die nationale Rechtsnormen keine Rolle spielen würden. Die grundsätzliche Frage lautet also: Werden die sozialen Errungenschaften der europäischen Länder aufs Spiel gesetzt, nur um Welthandel, Wettbewerb und internationale Kapitalflüsse zu vereinfachen? Die Kollision der Schutzbedürfnisse von Verbrauchern mit den Renditeinteressen von Investoren ist kein neues Thema, doch durch die geplanten Abkommen erhält der Konflikt eine neue internationale Qualität. *mm*



Foto: Nils Richter

schen Rechtsprechung, wonach es darauf gar nicht ankomme. Wärmedämmung sei eine vom Gesetzgeber gewünschte energetische Maßnahme. Ob ein Missverhältnis zwischen den Kosten der Maßnahme und der Energiekosteneinsparung vorliege, sei unerheblich (Landgericht Berlin – 67 S 120/15 –).

Doch die Debatte um die Angemessenheit energetischer Sanierungen wird nicht nur vor Gericht geführt. Pankows Stadtrat für Stadtentwicklung Jens-Holger Kirchner (Bündnis 90/Die Grünen) rief ein öffentliches Forum zu dem Thema ein. Dass zum zweiten Termin mit Professor Axel Bretzke ein ausgewiesener Dämmbefürworter geladen wurde, gefiel nicht jedem. Der Experte ist der Überzeugung, dass die anvisierten Energieeinsparungen im Gebäudebereich ohne Fassadendämmung nicht machbar seien. Auch Altbauten könne man quasi auf Passivhausstandard bringen – je dicker die Dämmschicht, desto mehr bringe es. Die energiebedingten Mehrkosten fielen bei einer Komplettanierung ohnehin kaum ins Gewicht, so seine These. Zwar räumte er ein, dass die errechneten Energieeinsparungen praktisch nie erzielt werden. „Dafür steigt aber der Wohlfühlfaktor in der Wohnung“, so der Professor von der Hochschule Biberach. Bei den anwesenden Mietern stießen diese Argumente auf heftigen Widerspruch. Denn dicke Dämmwände machen Fenster zu Lichtluken. „Sie haben wohl noch nie etwas vom Schießscharteneffekt gehört“, empörte sich Tilo Trinks vom Pankower Mieterprotest. *Birgit Leiß*

Angespannt wie nie

Das Wohnungsmarktbarmeter der Investitionsbank Berlin (IBB) zeigt auf, dass alle Mietwohnungsmarktsegmente der Stadt mit Ausnahme des oberen so angespannt sind wie niemals zuvor in den Jahrzehnten, seit die IBB ihre Expertisen erstellt.

Alljährlich befragt die berlineigene IBB einen repräsentativen Querschnitt von Akteuren und Entscheidern des Berliner Immobilienmarktes zu ihren aktuellen Einschätzungen. Das Ergebnis, das Wohnungsmarktbarmeter, dient der Stadtentwicklungspolitik der Hauptstadt als Grundlage ihrer Weichenstellung.

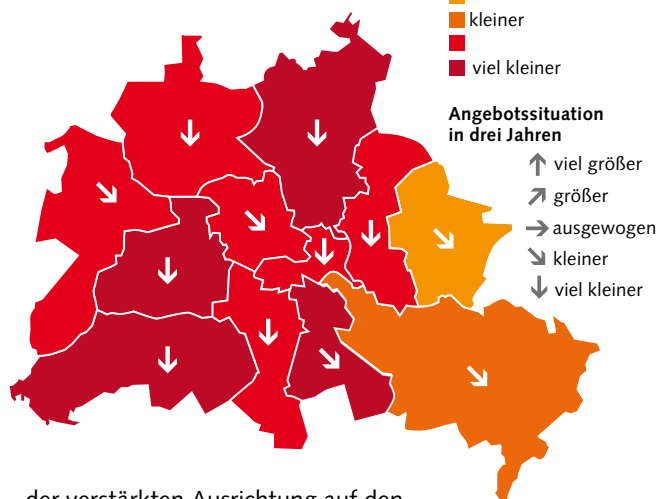
Der diesjährige Report benennt „ausgeprägte Knappheiten in fast allen Bezirken für das untere und das preisgebundene Mietwohnungsmarktsegment“. Dieser Trend wird sich nach Meinung der Experten bis ins mittlere Mietensegment hinein in den nächsten Jahren fortsetzen, lediglich bei den teuren Wohnungen erwarde man eine „Tendenz Richtung Marktausgleich“. Bei den preiswer-

ten Wohnungen ist der Nachfrageüberhang am stärksten in Pankow, Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Preisgebundene Wohnungen sind besonders knapp in Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Die gesamtstädtische Angebotssituation werde sich in den nächsten Jahren nicht verändern.

Die angespannte Situation lässt sich auch daran ablesen, dass Mieter auf die Frage nach den Qualitätskriterien, die sie an eine Wohnung stellen, an erste Stelle eine „günstige Miete“ nennen. Erst dann folgen Ausstattungsmerkmale („Balkon/Terrasse“) oder Wohnumfeldaspekte („Stabiles soziales Umfeld“).

Die Immobilienmarktexperten werden von der IBB regelmäßig auch danach befragt, welches ihrer Meinung nach die größten Hindernisse zur Bewältigung der Mietwohnungsmarkprobleme darstellen. Hier rangiert „zu wenig geeignetes Bauland“ auf Platz 1, nachdem das Thema mit

Aktuelle Angebotssituation bei Mietwohnungen (unteres Preissegment)



der verstärkten Ausrichtung auf den Wohnungsneubau nach und nach in den letzten Jahren in Richtung der vorderen Ränge gewandert ist. Auf Platz 2 werden – ein eher traditionelles Berliner Problem – die niedrigen Einkommen der Wohnungssuchenden genannt. Ebenfalls als problematisch gilt der starke Anstieg der Nettokaltmieten in der Stadt und eine Wohnungsbauförderung, die von den Befragten als nicht bedarfsgerecht eingeschätzt wird.

Udo Hildenstab

■ Weitere Informationen:
www.ibb.de/wohnungsmarktbarmeter

SOZIALER WOHNUNGSBAU

Neustart mit mehr Geld vom Bund

Deutschland schiebt ein gewaltiges Wohnungsdefizit vor sich her. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts in Hannover wurden zwischen 2009 und heute bundesweit rund 770 000 Wohnungen zu wenig gebaut. Um dieses Defizit auszugleichen, müssen in den kommenden fünf Jahren jährlich rund 400 000 Wohnungen gebaut werden – davon mindestens 80 000 Sozialwohnungen pro Jahr.

Der eklatante Wohnungsmangel wird durch den wachsenden Zuzug von Menschen, die in Deutschland Schutz vor Krieg, Verfolgung und Not in ihren Heimatländern suchen, noch verschärft. Um deren Integration zu erleichtern, wird der Bund den Ländern und Kommunen in den Jahren bis 2019 pro Jahr zusätzlich



Foto: Paul Zinken/dpa

500 Millionen Euro sowie schnell und verbilligt Immobilien und Liegenschaften für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Die Länder haben zugesagt, die zusätzlichen Gelder wieder zweckgebunden und nicht zum Stopfen von Haushaltslöchern zu verwenden. Des Weiteren soll nach Vorschlag von Bauministerin Hendricks die degressive Abschreibung nach § 7 k des Einkommensteuergesetzes

setzes als Anreiz für den Bau von bezahlbaren Wohnungen wieder eingeführt werden, jedoch nur befristet und in einigen Regionen.

Aber auch die Länder und Kommunen müssen sich mehr als bisher für den Sozialen Wohnungsbau engagieren. Der Berliner Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, hatte schon vor der Erhöhung der Bundesmittel angekündigt, dass Berlin seine Neubauförderung bis 2017 von 64 Millionen auf 192 Millionen Euro erhöhen wird. Während in 2015 lediglich 1000 Sozialwohnungen förderbar sind, sollen es im nächsten Jahr 2500 und 2017 dann 3000 sein. „Nicht mehr als ein Schritt in die richtige Richtung“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Rainer Bratfisch

Stadtentwick-
lungssenator Geisel will die Neubauförderung bis 2017 verdreifachen

VONOVIA WILL DEUTSCHE WOHNEN ÜBERNEHMEN

Immobiliendeal zeugt von „Marktgier“

Deutschlands größter Vermieter, das Immobilienunternehmen Vonovia, beabsichtigt eine feindliche Übernahme des Konkurrenten „Deutsche Wohnen“, die Nummer zwei auf dem deutschen Markt. Der war wiederum gerade im Begriff, sich den drittgrößten Vermieter des Landes, die LEG, einzuverleiben.

Wer schluckt wen? Unter den großen deutschen Immobilienunternehmen herrscht ein Übernahmekampf

Das Wohnungsunternehmen Vonovia, das bis September 2015 noch unter dem Namen Deutsche Annington firmierte, hat den Aktionären der „Deutsche Wohnen“ ein Angebot gemacht: Sie sollen der eigenen Übernahme durch die Vonovia zustimmen. Als Anreiz für den Wechsel unter das neue Firmendach wird den Aktionären ein Angebot – eine Barabfindung und Anteilsscheine des neuen Unternehmens – unterbreitet, dessen Wert circa 7 Prozent über dem Wert der „Deutsche Wohnen“-Aktie (Stand: Mitte Oktober) liegt.

Das „Deutsche Wohnen“-Management stellt sich gegen die Übernahme, hat nunmehr aber die avisierte



Foto: Deutsche Börse

Fusion mit der LEG abgesagt und ist offenbar auf dem Weg, in Verhandlungen mit Vonovia soviel wie möglich für sich und seine Investoren herauszuholen.

Vonovia, die im März 2015 schon das Wohnungsunternehmen Gagfah (145 000 Mietwohnungen) übernommen hatte, würde mit dem Zukauf seinen Bestand von 370 000 auf über eine halbe Million Wohnungen aufstocken. 140 000 dieser Wohnungen liegen in Berlin.

Bei den Vertretern der Mieterverbände lässt der Vonovia-Vorstoß die Alarmglocken schrillen. Nachdem die Unternehmensführung jahrelang gute Aktionärsrenditen über die Vernachlässigung der Substanz ihrer Wohnungsbestände und verringerte Serviceleistungen realisierte, hatte die Ankündigung einer Kurskorrektur und erste Investitionsmaßnahmen des Vorstandsvorsitzenden Rolf Buch zarte Hoffnungen geweckt. Die jetzt geplante Übernahme würde das mit einem Wert von 21 Milliarden Euro bewertete Unternehmen jedoch mit insgesamt 14 Milliarden Euro belasten. Das nährt den Verdacht, dass die Mieter an den Lasten des Geschäfts beteiligt werden sollen – sei es über Mietsteigerungen oder sei es über Einsparungen bei Service und Instandhaltung.

Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, kann dem geplanten Abgang des „Deutsche Wohnen“-Managements zwar einen positiven Aspekt abringen: Es ist das einzige große Unternehmen, das den Berliner Mietspiegel zwecks Erzielung höherer Mietpreise nicht anerkennt und ihn systematisch bekämpft. Aber angesichts der Gefahren von Unternehmenskonzentration und zunehmender Ausrichtung auf eine rein gewinnorientierte Bewirtschaftungsstrategie befürchtet auch er, dass hier kein Brand gelöscht, sondern Öl ins Feuer geschüttet wird.

Udo Hildenstab

BUCHTIPP

Zeitabdrücke an Brandwänden

Mehr als 20 Jahre lang zog der Fotograf Harf Zimmermann mit seiner Kamera los, um Brandwände, die rein funktionalen, unbeachteten Seitenwände eines Gebäudes, festzuhalten. Seine großformatigen Farbfotos lenken den Blick auf eine verborgene Welt des Vergehens. Abplatzende Putzschichten, verblassende, blätternde Farbanstriche, bröckelnde Backsteine, vergilbende Reklamebot-schaften spielen darin die Hauptrolle. Streng frontal aufgenommen wirken die Fotos mitunter wie Gemälde, auf denen fleckige, krustige Oberflächen die Zeiten nachzeichnen. Andere Bilder wiederum spüren den verborgenen Bewohnern der Gebäude nach. Auf den riesigen, kahlen Wandflächen finden sich vereinzelte Fensterdurchbrüche oder aber Andeutungen abgerissener Treppenhäuser oder Nachbarbauten. An manchen Orten hat sich die Natur ein Stück zurückerobert und Grün wuchert entlang der Backsteinfugen. Viele der von ihm fotografierten Brandwände sind inzwischen verschwunden. Sie wurden wegsaniert oder die anliegenden Brachen wieder bebaut. In dem kürzlich erschienen opulenten Bildband „Brand Wand“ sind diese eindrucksvollen Zeugen der Zeit in hervorragender Druckqualität bewahrt. js



Harf Zimmermann:
Brand Wand, Steidl
Verlag, Göttingen 2015,
englischer Begleittext,
78 Euro

Erfolgreiches Bremsmanöver

Die Aktion Mietpreisüberprüfung des Berliner Mietervereins kann einen ersten Erfolg bei der Anwendung der Mietpreisbremse verzeichnen. Ein Mieter konnte den von ihm geforderten Mietzins um ein Viertel senken.

Ein Mieter hatte Ende Juli einen Mietvertrag mit einer – nicht unüblichen – Staffelmietvereinbarung für eine etwas mehr als 50 Quadratmeter große Wohnung im Norden Neuköllns abgeschlossen. In der ersten Staffel sollte der Mieter 12 Euro pro Quadratmeter monatlich nettokalt zahlen. Im Rahmen der Aktion Mietpreisüberprüfung haben die Rechtsexperten des Berliner Mietervereins ermittelt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent als Kappungsgrenze, wie sie die Mietpreisbremse vorsieht, mit 9,31 Euro pro Quadratmeter nettokalt im

Monat (Mietspiegelfeld D1) um 22,5 Prozent niedriger liegt. Der Mieter hat daraufhin die überhöhte Miete gegenüber dem Vermieter gerügt. Der Vermieter lenkte ein und reduzierte durch Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag die Miete auf 9 Euro pro Quadratmeter monatlich, die der Vermieter gezahlt hatte – einen Wert, der sogar etwas unter der Mietpreisbremsenkappung liegt. Bei allen weiteren Staffeln aus dem Mietvertrag kann der Mieter wieder eine Senkung des Mietpreises geltend machen. Einsparung im Monat: 160 Euro!

Trotz dieses für den Mieter positiven Ergebnisses wird die Überprüfung auf eine Mietpreisreduktion bei einem neuen Vertragsabschluss bislang nur selten von Mietern wahrgenommen, anders als bei Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen. Dabei liegen die bei Neu-

Mietspiegeltabelle 2015

	Aktbau	Neubau							
Stichtag	Bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990 West ¹	1973-1990 Ost ^{1, 2}	1991-2002 ³	2003-2013	
Art	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	mit Sammelheizung, mit Bad und WC	
Anlage	1	2	3	4	5	6	7	8	
fläch.	A	6,48 4,81-8,35	6,60 5,84-8,03	5,53 5,04-6,09	6,12 5,13-7,27		6,63 6,02-7,29		
fläch.	B	7,18* 5,18-9,27	6,86 5,93-7,90	6,20 5,35-7,00	6,27 5,47-7,01		6,61 6,25-6,98		
fläch.	C	5,76* 4,62-6,90	6,15* 5,32-6,97	6,63 5,90-6,95	7,28* 6,07-8,08		7,88 7,08-8,08	7,88** 7,10-8,50	
fläch.	D	5,91 4,91-7,99	5,68 4,92-6,93	5,43 4,95-5,91	5,13 4,74-5,75	6,37** 5,79-7,08	5,47 5,11-5,81	7,45* 6,62-8,34	
fläch.	E	5,81 4,91-7,99	5,83 4,92-6,93	5,60 4,95-5,91	5,43 4,74-5,75	6,97* 6,24-7,84	5,64 5,37-6,17	7,34 6,37-8,38	10,01** 7,49-12,33
fläch.	F	6,81 5,81-7,81	5,83 4,92-6,93	5,60 4,95-5,91	5,43 4,74-5,75	6,88-7,84	6,37-6,77	8,52 7,52-9,52	11,02** 8,02-12,02

abschlüssen geforderten Mieten, die der Mieterverein überprüft hat, um durchschnittlich 22,18 Prozent über der Mietpreisbremsenkappung. Allerdings ist für all diese Fälle mit Ausnahme des obigen Beispiels nicht bekannt, ob sich Vermieter auf eine Ausnahmeregelung berufen können.

„Auch wenn das Verfahren zur Senkung der überhöhten Miete etwas aufwendig ist, empfehlen wir allen Mietern dringend, bei Neuvertragsabschlüssen den Mietpreis prüfen zu lassen“, so Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild.

mm

Monatlich 160 Euro spart ein Mieter, der kürzlich seinen Neumietvertrag beim Mieterverein überprüfen ließ

■ Informationen zur „Aktion Mietpreisüberprüfung“ auf der Internet-Startseite des Berliner Mietervereins: www.berliner-mieterverein.de unter „Aktuell“

WARUM DIE ZAHL DER WOHNGELDEMPFÄNGER SINKT

Ein „Drehtüreffekt“

Trotz steigender Wohnkosten ist die Zahl der Wohngeldempfänger seit Jahren rückläufig. Grund für die zunächst paradox anmutende Entwicklung ist weniger die gute Situation auf dem Arbeitsmarkt, als vielmehr ein „Drehtüreffekt“.

Rund 665 000 Haushalte in Deutschland bezogen im Jahr 2013 Wohngeld. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 15 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Trend setzt sich fort. Derzeit ist die Zahl auf rund 590 000 Empfänger gesunken. In Berlin bezogen Ende 2014 knapp 23 000 Haushalte den amtlichen Zuschuss zur Miete – das sind 19,5 Prozent weniger als im Vorjahr. In der Hauptstadt bilden Rentner fast die Hälfte der Wohngeldhaushalte,

es folgen Arbeitnehmer und Beamte (26,7 Prozent). 11,5 Prozent sind Studenten und Auszubildende. Alle Gruppen seien gleichermaßen vom Rückgang betroffen, heißt es in einer Stellungnahme des Bundesbauministeriums.

Beim Deutschen Mieterbund (DMB) ist man über den Rückgang nicht verwundert. Das Wohngeld wurde seit 2009 nicht mehr erhöht. Einkommen, Renten und auch Leistungen wie Grundsicherung werden dagegen regelmäßig angehoben. „Immer nach einer Wohngelderhöhung steigt die Zahl zunächst an, und dann fallen mangels Anpassung der Höchstbeträge von Jahr zu Jahr mehr Haushalte heraus“,

erklärt der Sprecher des DMB, Ulrich Ropertz. „Viele Wohngeldhaushalte mit etwas

niedrigeren Einkommen wechseln in die Grundsicherung, weil als Folge der jährlichen Regelsatzerhöhungen ihr Grundsicherungsanspruch höher ist als der bisherige Wohngeldanspruch“, heißt es auch beim Bundesbauministerium.

Von einem „Drehtüreffekt“ spricht man bei der Bundestagsfraktion der Grünen. Es sei widersinnig, dass das Wohngeld nicht dynamisch an die Preis- und Lohnentwicklung angepasst wird, wie es etwa bei den Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-Bezieher längst der Fall sei.

Die jetzt beschlossene Erhöhung des Wohngeldes zum 1. Januar 2016 war daher längst überfällig. Die Bundesregierung rechnet damit, dass die Zahl die Empfängerhaushalte bis Ende 2016 auf rund 870 000 Haushalte steigen wird. Darunter werden rund 90 000 Haushalte sein, die zuvor auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen waren. Birgit Leiß

Rentner stellen in Berlin fast die Hälfte der Wohngeldhaushalte

Foto: dpa



Sparen mit Klasse

Alternativen im Wohnungsneubau

Wir stecken fest. Zwischen immer höheren Baukosten und ständig steigenden Mieten. Kostentreiber gibt es viele: der Grundstücksmarkt, steigende Grunderwerbssteuer, die Energieeinsparverordnung, Lärmschutz, barrierefreies Bauen, Anforderungen des Brandschutzes, Ausstattung, Wohnungsgröße und dergleichen mehr. Raus aus dieser Klemme bedeutet: Nach neuen Ideen und Initiativen suchen – bei den Unternehmen des kommunalen Wohnungsbaus, bei Querdenkern, kreativen Individualisten und autonomen Widerständigen. Aber wir müssen uns auch fragen: Worauf können, dürfen – und worauf müssen wir verzichten?

Durchschnittlich 1700 Euro kostete der Quadratmeter in 41 neuen Wohnungen in der Friedrichshainer Gärtnerstraße 8/9

In der Gärtnerstraße 8/9 in Friedrichshain wird eine Baulücke geschlossen. Wo sich früher einmal ein Parkplatz-Grundstück befand, haben zwei Gartenhäuser Platz gefunden, ein siebengeschossiger Neubau schirmt sie von der Straße ab. In wenigen Wochen werden hier 41 neue Wohnungen und eine Gewerbeeinheit bezugsfertig sein. „Dann sind circa 5 Millionen Euro an Baukosten geflossen: 1700 pro Quadratmeter“, erklärt der Architekt Torsten Labs, der das Projekt im Auftrag der Woh-



alle Fotos: Nils Richter

nungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) entwickelt hat und den Bau leitet. „Für Berlin ein eher niedriger Baupreis“, setzt er hinzu. Dabei kam auch beim Neubau der „Gärtnerei“ vieles von dem zusammen, was Bauen teuer macht und Mieten in die Höhe treibt: die Lage in dicht besie-

deltem Gebiet, schwierige technische Voraussetzungen wie ein kontaminierter Untergrund, hohe Ausstattungsansprüche, aber eben auch Vorschriften, Normen, Standards. Die reichen von der Energieeinsparverordnung mit hoher Wärmedämmung und damit notwendigen Ent-

lüftungsanlagen über Schallschutz, Auflagen der Feuerwehr, möglichst barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen bis zur Vorrüstung für moderne Datentechnik in den Wohnräumen.

Wer dazu noch das Grundstück kaufen muss, sitzt schnell in der Kostenfalle. Denn der Bauboom hat zu stark gestiegenen Grundstückspreisen geführt: Um 150 Prozent, so Dr. David Eberhart vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), seien sie in Berlin allein zwischen 2009 und 2014 angewachsen. Ein Problem für alle landeseigenen Unternehmen: Bei Bieterwettstreiten mit renditeorientierten Projektentwicklern haben sie schlechte Karten. Besonders betroffen ist jedoch die Wohnungsbaugesellschaft WBM, die ausschließlich in Mitte und Friedrichshain tätig ist.





In der Gärtnerstraße sollen aber nicht nur Mieter mit höheren Einkommen einziehen können. Neun Wohnungen werden an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben, deren Miete liegt bei 7,50 Euro netto kalt. Die Projektentwickler um Torsten Labs haben sorgfältig geplant. Devise: Weniger ist mehr. Die Wohnungen erhielten offene Grundrisse, so sind auch kleinere Apartments großzügig angelegt. Bäder wurden nur da gefliest, wo es notwendig ist. Laubengänge ziehen sich auf allen Etagen entlang: „Wir haben so mindestens ein weiteres Treppenhaus, einen zweiten Aufzug und damit Erschließungs- und Baukosten gespart.“ Auch die Tiefgarage hätten die Projektplaner gern gestrichen. Aber die WBM hielt sie für unverzichtbar.

In Marienfelde ist die Situation eine andere. Hier, am Tirschenreuther Ring, will das Wohnungsunternehmen Degewo in wenigen Wochen mit dem Bau von 82 Wohnungen beginnen, die Planungen dazu betrieb das neu gegründete unternehmenseigene Planungsbüro „bauWerk“. „Es ist immer deutlich günstiger, wenn auf dem eigenen Grundstück und außerhalb des Innenstadtrings gebaut wird“, sagt Christoph Rasche, Architekt im „bauWerk“. Aber auch auf der grünen Wiese gibt es für einen Neubau Kostenproportionen. Der Fachmann erklärt:

25 bis 30 Prozent entfallen auf den Rohbau, 25 bis 30 Prozent auf den Innenausbau, „... wobei Fliesenarbeiten hier einen Mammutanteil einnehmen“, so Rasche. 20 bis 25 Prozent der Kosten beansprucht die Gebäudehülle: Wärmedämmung, Putz, Fenster und das Dach gehören dazu. Der letzte Kostenpunkt geht an die technische Gebäudeausrüstung. Und hier schlagen die Standards zu Buche, die sich in den letzten Jahren mehr und mehr erhöht haben – ganz oben die Energieeinsparmaßnahmen. Die erste Fassung der Energieeinsparverordnung trat Anfang 2002 in Kraft.

Heizkosten runter gleich Baukosten rauf

Sie bündelt seitdem einen immer dicker werdenden Strauß bautechnischer Vorschriften, die neue Häuser für die Energiewende wappnen sollen. Heizkosten runter bedeutet jedoch erst einmal: Baukosten rauf. Tritt am 1. Januar 2016 die nächste Stufe in Kraft, werden sich die Baukosten noch einmal um 150 Euro pro Quadratmeter erhöhen, wie BBU-Pressesprecher Dr. David Eberhart betont: „Eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung verteuert sich damit um mehr als 10000 Euro.“

Das Degewo-eigene „bauWerk“ will dem mit punktgenauer, effektiver Planung und mit gut abgestimmter

Bauvorbereitung begegnen: „Seit 20 Jahren arbeite ich selbst im Unternehmen“, so Christoph Rasche. „Wir sind ein eingespieltes Team und mit unserem engen Kontakt zu den Kundenzentren können wir ganz einfach schneller auf Anforderungen und damit auch bedarfsgerechter reagieren als fremde Architekturbüros.“ Denn obwohl es bei allen derzeit geplanten Neubauprojekten der Degewo um Kostenminimierung zugunsten bezahlbarer Mieten geht, sollen keine Standards und Kundenwünsche über Bord geworfen werden. Rasche: „Wir wollen keine Schrottklinken an den Türen und auch nicht die billigste Sanitärkeramik. Wir wollen durchdacht bauen.“

Am Tirschenreuther Ring gehört dazu an vorderster Stelle eine sehr überlegte energetische Ausstattung: Mit dem bestehenden Gasblockheizkraftwerk sollen die Förderrichtlinien

Beschleunigung per Gesetz

Das rasante Wachstum der Berliner Bevölkerung scheint alle Prognosen zu überholen. Gebraucht werden die Wohnungen möglichst schnell – und alle Verzögerungen in Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren kosten wertvolle Zeit und damit Geld. So legte Berlins Bausenator Andreas Geisel am 15. September den Entwurf eines Wohnungsbaubeschleunigungsgesetzes auf den Tisch des Senates. Betroffen sind:

Das Berliner Friedhofsgesetz

Eine Wohnbebauung von (teil)aufgehobenen Friedhöfen soll erleichtert werden.

Der Denkmalschutz

Die Behörde muss gegenüber der zuständigen Senatsverwaltung über wohnungsbedeutsame Vorhaben und eventuelle Verzögerungen berichten.

Das Landeswaldgesetz

Eine Baugenehmigung soll künftig bei vorgesehener Waldumwandlung nicht mehr bei der Berliner Forstbehörde gestellt werden müssen.

Die Baumschutzverordnung

Fäll- und Baugenehmigung sollen künftig getrennt gestellt werden dürfen. Das Fällen eines Baumes kann dann bereits ermöglicht werden, wenn ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Die Bauverfahrensordnung

Regelmäßige Übermittlung personenbezogener Daten für die Wohnungsmarktbeobachtung und die Wohnungsbebauungsplanung. *rm*



**Der Architekt
Arno Brandlhuber
veranschlagt für
sein Wohnmodul
Baukosten von
sensationellen
896,81 Euro pro
Quadratmeter**

für ein energiesparsames sogenanntes KfW-55-Haus erreicht werden. „Aber wir bemühen uns auch, die Technik in den Gebäuden und Wohnungen übersichtlich zu halten“, ergänzt der Architekt. Jede aufwendige Klimatechnik im Haus führt zu höheren Betriebskosten. Sie muss gewartet, überprüft und nach einer gewissen Zeit auch ausgewechselt werden.

Ausgefeilte Technik – hohe Betriebskosten

Mit dem Bau von nur zwei Treppenhäusern, einer durchdachten Ausstattung und mit Wohnungsgrößen von circa 40 Quadratmetern (Einzimmerwohnung) bis 88 bis 96 Quadratmetern (Vierzimmerwohnung) werden die Baukosten weiter gedrückt. Die Arbeiten wurden schließlich für 1408 Euro pro Quadratmeter vergeben. Die Mieten könnten so durchschnittlich bei 7,60 Euro pro Quadratmeter nettokalt

liegen – ein Drittel aller Wohnungen wird für 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt vermietet.

Noch immer viel zu teuer, befindet sich allerdings der Architekt und Professor für Stadtforschung Arno Brandlhuber. Im Frühsommer dieses Jahres war er zu einer Podiumsdiskussion von dem kommunalen Wohnungsunternehmen ins Deutsche Architekturzentrum eingeladen. „Sie bringen's nicht“, hatte er dort provokant den Degewo-Mitarbeitern erklärt. Zum einen fehlten den kommunalen Unternehmen gut zwei Jahrzehnte Neubauerfahrung. Zum anderen würden immer nur wieder die gleichen Wohnungstypen dupliziert. „Sie müssen experimentieren“, fordert der Architekt. Und stellt selbst ein ungewöhnliches Modell auf den Tisch – sein „VierRichtungsModul“: „Ein Wohnungstyp, in dem sich zum einen Wohnen und Arbeiten gut kombinieren lassen, der sich an Familienvielfalt und Lebensphasen anpassen kann – und auf die Berliner Wohnungsbauförderung zugeschnitten ist.“

Das Wohnmodul, das Arno Brandlhuber entworfen hat, präsentiert sich mit zwei übereinanderliegenden, diagonal gegeneinander verschobenen länglichen Baukörpern: eine Maisonettewohnung, die in alle vier Himmelsrichtungen schaut – eine Etage nach Norden und Süden und die andere nach Osten und West. Gebaut werden soll sie aus einfachen Materialien, aus Holzfertigbauteilen.

Lediglich die Außenbalkone bestehen aus Beton. Innen ist die Raumstruktur einfach und gerade dadurch vielfältig nutzbar. Eine Treppe führt ins obere Geschoss, es gibt kleine Bäder, alle Stränge liegen übereinander. Zwei solcher Wohnmodule können aufeinandergesetzt und mehrere in einer langen Reihe aneinandergesetzt werden. Hausflure sind nicht erforderlich, weil die oberen Wohnungen über eine Außentreppe und über Stege erreicht werden können. Baukosten für ein VierRichtungsModul und damit für eine Wohnung: sensationelle 896,81 Euro pro Quadratmeter.



„Aber wenn man kostengünstig bauen will“, so Arno Brandlhuber, „dann heißt das erst einmal: Runter mit der Ausstattung.“ An Nutzer, also Mieter, könnten durchaus rohe Wände übergeben werden und ein noch nicht belegter Fußboden. Jeder könne dann selbst entscheiden, wie er die Wohnung ausstatten möchte. „Wichtig ist auch: Runter mit der Wohnungsgröße“, so der Architekt – und wird darin unterstützt von Berlins Senator für Stadtentwicklung, Andreas Geisel: Mit über 40 Quadratmeter Fläche pro Person, so hatte dieser auf einer Podiumsdiskussion der Degewo festgestellt, wohnten die Berliner zu großzügig. Abstriche müsse aber auch der Gesetzgeber machen, legt der Architekt nach: „Günstig bauen verlangt, dass manche Vorschriften heruntergeschraubt werden.“

Ein Vorbild aus dem Schwarzwald ...

In Villingen-Schwenningen stehen sogenannte Mikrolofts, die eigentlich konventionell und sehr kompakt geschnittene Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind (55 und 65 Quadratmeter Wohnfläche) – zu einer Miete von 6,43 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Die Miete ist weder gefördert noch quersubventioniert, sie kommt einzig und allein durch gute Planung, enge Verzahnung aller Gewerke und durchdachte Ausstattung zustande. Gebaut wird in Modulbauweise (keine vor-

gefertigten Bauelemente), verzichtet wird in der Grundvariante auf einen Keller. Die Bewohner haben dafür Abstellräume im Erdgeschoss. Minimiert werden Erschließungsflächen wie Treppen, um die vermietbare Fläche zu vergrößern. Der Bauherr, die Wohnungsbaugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg mit circa 4000 Mitgliedern, hat für diesen ersten Prototyp einer ganzen Serie den „Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015“ erhalten. *rm*

Die Einsicht kommt langsam, aber sie kommt: Unter dem Druck am Wohnungsmarkt durch verstärkten Zuzug und anwachsende Flüchtlingsströme arbeitet seit vergangenem Jahr eine Baukostensenkungskommission. Experten sollen preistreibende und überdimensionierte Standards und Kosten von Materialien und Verfahren prüfen. Ein Schwerpunkt: die energetische Sanierung. Am 6. Oktober legte die Kommission erste Empfehlungen vor. Sie beinhalten unter anderem bundeseinheitliche Regelungen für das Bauordnungsrecht und eine Revision des Normungswesens, das in den ver-



gangenen Jahrzehnten immer komplizierter und umfangreicher geworden ist. Der Schallschutz sollte reformiert, Brandschutzanforderungen in Kommunen so pragmatisch wie möglich gehandhabt werden, und die Forderung, bei Neubauten auch Fahrzeug-Stellplätze zu schaffen, sei ganz zu streichen, befanden die Experten. Letzteres wird in Berlin bereits so gehandhabt.

In seinem Atelier- und Galeriehaus in der Brunnenstraße hat Arno Brandhuber einige der stringenten Bestimmungen schon einmal für sich gestrichen: „Zum Beispiel die Heizungsrohre, die da an der Decke entlanglaufen, hätte ich eigentlich dämmen müssen. Wozu? Sie geben Wärme an den Raum ab – und wenn es tropft, sehe ich gleich, wo es kaputt ist.“ Der unkonventionelle Architekt konzipierte das Haus in schlich-

ter Betonbauweise mit einer wärmedämmenden Kunststofffassade. Die einzelnen Stockwerke hat er mit außenliegenden Treppen und Stegen verbunden. Der 2010 fertiggestellte Lückenbau Brunnenstraße 9 beweist auch das: Ein Mix aus reduzierten

Keine heiligen Kühe

Standards, preiswerten Materialien – und damit niedrigen Kosten – produziert nicht zwingend kompakte, triste Betonkästen, sondern inspiriert durchaus bauliche Qualität. Günstiges Bauen ist kreatives, anregendes, bereicherndes Bauen.

Ein gutes Beispiel dafür ist auch das Haus Ritterstraße 50 in Berlin-Kreuzberg. Hier hatte sich eine Baugruppe zusammengefunden. Deren Prämissen waren: Innerstädtisch leben, nach einfachen Standards bezahlbar bauen und gemeinschaftsfördernd wohnen. „Wir haben unser Haus sehr einfach konstruiert“, erklären die Architekten.

er den versiegelten Nutz-Estrich als Fußboden schön fand oder vielleicht lieber noch Holz darauflegen wollte. So gelang es in der Ritterstraße nicht nur, an einer begehrten innerstädtischen Lage außerordentlich kostengünstig zu bauen (1200 Euro pro Quadratmeter). Hier bringt ein architektonisches Highlight – das Haus wurde 2013 mit dem Berliner Architekturpreis ausgezeichnet – zugleich auch einen sozialen Mehrwert. Die umlaufenden Balkone erlauben den



alle Fotos: Nils Richter



„Beispielsweise gibt es keine tragenden Wände – das ermöglicht unterschiedliche Wohnungs- und Raumgrößen und auch spätere Anpassungen.“ Der Materialmix besteht hier unter anderem aus einer einfachen Holzfassade, die außen, aber auch innen sichtbar ist, Estrich-Fußböden und weißen Ständerwänden. Rohbau gleich Ausbau, lautete die Position, auf die sich alle Eigentümer in einer langen und gründlichen Planungsphase einigten. Schließlich konnte jeder selbst entscheiden, ob

Austritt ins Freie aus allen Zimmern und verbinden die Wohnungen von außen miteinander. Der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss kann auch von Nachbarn in der Umgebung genutzt werden. Miteinander wohnen, ob nun in enger, starker Nachbarschaft oder in einer Wohngemeinschaft – dieser Faktor taucht in keiner Kalkulation auf. Sicher lässt sich auch nicht auf Heller und Cent durchrechnen, was eine geplante soziale Gemeinschaft an Kosten spart. Aber sie beeinflusst

**Der Quadratmeter
Neubau schlägt
in der Kreuzberger
Ritterstraße 50
mit 1200 Euro
pro Quadratmeter
zu Buche**

Ein Leuchtturm – nicht nur in Sachen Baukosten: Malmöer Straße 29 in Prenzlauer Berg (980 Euro Erstelungskosten pro Quadratmeter)



Fotos: Nils Richter



das Bauen in Berlin immer stärker. Zu den Leuchttürmen in der Stadt zählt zweifellos das Haus in der Malmöer Straße 29 in Prenzlauer Berg: „Kollektiv ein Stück andere Welt bauen!“ lautete das Motto seiner Erbauer 2009, als die Planungen begannen. „Anfangs haben wir überhaupt nicht an einen Neubau gedacht“, erklärt WGler Jan. Aber die

Altbaumieten zogen um 2008/2009 bereits kräftig an und dagegen ging es mit den Zinsen immer weiter nach unten, so dass sie beschlossen, nach einem Grundstück zu suchen. Sie fanden es auf einem ehemaligen Gargelände direkt an der S-Bahn. „Die Erschließung war nicht ganz so einfach, es gibt – wie so oft in Berlin – einen schwierigen Untergrund“, so der Architekt Oliver Clemens. Es wurde dann ohne Keller gebaut. „Aber den brauchen wir auch nicht“, ergänzt Jan. „Wir haben hier viele Unterstellmöglichkeiten.“ Es entstand ein zweieinhalbgeschossiger Bau, deutlich niedriger als die Häuser ringsum. Er ist im Erdgeschoss massiv und im oberen Teil in Holzständerbauweise errichtet. Langgestreckt, in der Form eines Wirtschaftsgebäudes, besteht das Gebäude aus vier separaten Einhei-

ten mit jeweils eigenen Eingängen. Zusätzlich führt einer Außentreppe ins Obergeschoss, ein Fahrstuhl ist unnötig. Lege man den Baukostenindex zugrunde, so der Architekt, sei dies ein Reihenhaushaus mit einfachem Standard.

Jan: „Wenn klar ist, dass man kein Wohneigentum bilden will, kann man sich auch leicht auf normale Standards einigen.“ Seit seiner Fertigstellung 2012 wohnen 20 Erwachsene und drei Kinder auf einer Fläche von 800 Quadratmetern. Jeder

Eine Wohnform, die die Kosten senkt

hat ein 16 Quadratmeter großes Zimmer für sich, die Kinder haben 8 Quadratmeter große Räume. Die allermeisten Flächen im Haus werden gemeinschaftlich genutzt: eine große Küche, fünf Bäder, zwei Extra-Toiletten, einen Gemeinschaftsraum und einen Raum, in dem sich auch Nachbarn treffen können. Dazu viele „Puffer-Zonen“, wie eine kleine Raucherküche und eine Küche, in der nur vegetarisch oder vegan gekocht wird. Überdachte Fahrradplätze gibt es auch, ebenso ein Nebenglass als Unterstellmöglichkeit. Mit KfW-Standard 70, so Bernhard Hummel, betrugen die Baukosten 980 Euro pro Quadratmeter (80 Prozent über Bankkredit finanziert, 20 Prozent als Eigenkapital über Direktkredite).

Der Projektentwickler Hummel ist zugleich Vertreter des Mietshäuser Syndikats (MHS), einer nichtkommerziellen Beteiligungsgesellschaft, die seit ihrer Gründung 1992 in Freiburg Hausprojekte in gemeinschaftlichem Besitz organisiert. Die Wohnungsgenossenschaftsmitglieder der Malmöer Straße sind zwar Mieter in ihrem Haus (Miete: 7,20 Euro netto kalt – langfristig stabil), aber zugleich als GmbH Mitglied im Syndikat. Das garantiert, dass ein gewinnorientierter Weiterverkauf auf dem Immobilienmarkt ausgeschlossen bleibt. Für die 1800 Bewohner in den derzeit 63 großen und kleinen Mietshäusern ist das eine gute Aussicht in die Zukunft.

Rosemarie Mieder

... und ein Vorbild aus dem Nachbarland

Die österreichische Hauptstadt Wien verfügt über 60 Prozent kommunale Wohnungen. Die Mieter dort zahlen im Durchschnitt 6,28 Euro pro Quadratmeter warm. Erreicht wird dies nicht nur durch eine Wohnungsförderung, die seit ihrem Entstehen nach dem Ersten Weltkrieg praktisch ununterbrochen weitergeführt worden ist, sondern auch durch kluges, preiswertes Bauen. Beispiel Sonnenwendviertel – eines der jungen Wohngebiete Wiens. Im Endausbau wird es auf 39 Hektar 13 000 Einwohner beherbergen, die zum großen Teil in effektiv geschnittenen 40 bis 70 Quadratmeter großen Ein- bis Dreizimmerwoh-

nungen leben werden. Beeindruckend ist die Flächeneffizienz: Hier erschließen weniger Treppenhäuser viel mehr Wohnungen als in vergleichbaren Bauten Berlins. So gibt es mehr vermietbare Fläche. Es wird dichter bebaut – allerdings mit vielen unterschiedlichen Strukturelementen: Mieterdachgärten, Funktions- und Fahrradräume, Indoor-Kinderspielfeld. Dafür wird an bestimmten Stellen gespart, beispielsweise wurden Fenster nur in Standardgrößen eingesetzt, Fassaden mit Plexiglas-Elementen verkleidet, verzinkte Industriegitter als Balkonsicherungen genutzt und auf Kellerräume verzichtet. *rm*

NEUES MELDERECHT AB NOVEMBER

Der Vermieter muss bei Einzug wieder unterschreiben

Wird eine Wohnung neu bezogen, müssen Wohnungsgeber ab 1. November 2015 wieder bei der behördlichen Anmeldung mitwirken und den Einzug eines Mieters bestätigen. Bis 2004 gab es schon einmal eine landesrechtliche Mitwirkungspflicht der Vermieter bei der Wohnungsanmeldung, die damals unter anderem wegen Verzögerungen bei den Meldeverfahren abgeschafft worden war.

Die Vorstellung, dass die eigene Wohnung von einem Sondereinsatzkommando in der falschen Annahme gestürmt wird, einen gesuchten Verbrecher dingfest zu machen, ist nicht gerade angenehm. Vorgekommen sind solche Polizeieinsätze durchaus. Straftäter hatten als Wohnsitz eine falsche Adresse angemeldet, um ihren wahren Aufenthaltsort zu verschleiern. „Angeschmiert“ waren die dort Wohnenden, die schon mal nächstens von bis an die Zähne bewaffneten Ordnungshütern aus dem Schlaf gerissen wurden.

Da der Missbrauch von Scheinadressen zugenommen hat, sah sich der Gesetzgeber dazu veranlasst, die Mitwirkungspflicht des Wohnungsgebers bei der Anmeldung des Mieters wieder einzuführen. Das wird

einen nicht unerheblichen bürokratischen Aufwand mit sich bringen, immerhin gibt es rund 457 000 Anmeldungen auf Grund von Umzügen oder Zuzügen pro Jahr in Berlin.

Nach wie



Illustration:
Susanne Nöllgen

vor sind Bürger verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug in eine Wohnung bei der Meldebehörde zu registrieren. Seit dem 1. November 2015 muss der Meldepflichtige nun bei seiner Anmeldung auch eine Bescheinigung des Wohnungsgebers vorlegen. Darin bestätigt dieser neben seinen eigenen Kontaktdaten die Anschrift der Wohnung, die Namen der meldepflichtigen Personen und

Wer ist „Wohnungsgeber“?

das Einzugsdatum. Eine Bescheinigung des vorherigen Wohnungsgebers über den Auszug ist nicht erforderlich. Nur wer in Deutschland keinen neuen Wohnsitz anmeldet, weil zum Beispiel der Wegzug ins Ausland geplant ist, muss sich mit der Aufgabe der Wohnung bei der Behörde abmelden.

Das Gesetz spricht vom „Wohnungsgeber“ und nicht vom Vermieter, da es nicht darauf ankommt, ob ein Mietverhältnis besteht – auch bei

der unentgeltlichen Überlassung einer Wohnung ist die Bescheinigung erforderlich. Betroffen ist auch ein Hauptmieter, der an einen Dritten untervermietet. Er ist in dieser Konstellation „Wohnungsgeber“. Innerhalb von zwei Wochen muss der Wohnungsgeber die Bescheinigung über den Einzug aushändigen. Tut er dies nicht, droht ihm ein Bußgeld. Anzeigen von Meldepflichtigen, die vergeblich auf die Bescheinigung des Wohnungsgebers warten, nehmen die Meldebehörden entgegen.

Die Änderung des Meldegesetzes bringt auch erweiterte Auskunftsansprüche mit sich. Einerseits kann die Meldebehörde vom Wohnungsgeber Mitteilung darüber verlangen, welche Per-

sonen bei ihm wohnen.

Andererseits darf der Wohnungsgeber bei der Meldebehörde prüfen, ob sich die neuen Bewohner an- oder abgemeldet haben. Können Eigentümer oder Wohnungsgeber ein berechtigtes Interesse vorweisen, muss die Meldebehörde auch unentgeltlich Auskunft über die Namen aller in der betreffenden Wohnung gemeldeten Personen erteilen. Aus Sicht des Berliner Mietervereins ist das insbesondere relevant für Mieter, die untervermieten möchten oder untervermietet haben. „Wir können Mietern nur dringend empfehlen, sich zuvor die Genehmigung des Vermieters einzuholen. Kommt der Vermieter einer ungenehmigten Untervermietung auf die Spur, droht die Kündigung“, so Stefan Schetschorke vom Mieterverein.

Für die Strafverfolgungsbehörden dürfte die Wiedereinführung der Mitwirkung aber Vorteile bringen und verhindern helfen, dass Polizisten die falschen Wohnungstüren aufbrechen.

Wibke Werner

Der Missbrauch ► von Meldeadressen hat in der Vergangenheit auch zu unliebsamen Überraschungen geführt

Gut zu wissen

Geldbuße: Eine Geldbuße von bis zu 50 000 Euro droht demjenigen, der einem Dritten eine Wohnanschrift für eine Anmeldung anbietet oder zur Verfügung stellt, obwohl ein Bezug der Wohnung durch den Dritten gar nicht beabsichtigt ist.

Mehrere Wohnungen: Bei der Anmeldung einer Hauptwohnung sind auch immer eventuell genutzte weitere Nebenwohnungen anzugeben. Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners, beziehungsweise die Wohnung, in der der Lebensmittelpunkt ist. Auch für die Anmeldung der Nebenwohnung bedarf es der Bescheinigung des betreffenden Vermieters beziehungsweise Wohnungsgebers.

Wohnungseigentümer: Wird eine Eigentumswohnung vom Eigentümer selbst bewohnt, muss er eine Bestätigung als Eigenerklärung formulieren.

Wohnheim: Der Betreiber des Wohnheimes ist der für die Bestätigung zuständige Wohnungsgeber. Sind Wohnungen an Institutionen vermietet, die Wohnungen an Mieter vergeben, sind die Institutionen als Wohnungsgeber für die Bescheinigung zuständig. ww

Familien bleibt oft nur, sich mit den beengten Wohnverhältnissen zu arrangieren oder in städtische Randlagen umzuziehen



Foto: Sabine Münch

FAMILIENBERICHT

Bedrohter Lebensmittelpunkt

■ Neben Wohnen und Mieten behandelt der Bericht auch die Themen Bildung, Arbeitsleben, Kinder- und Familienarmut sowie Gesundheit und Kinderschutz. Er findet sich online unter www.familienbeirat-berlin.de

Günstiger Wohnraum in der Innenstadt ist rar, die Mieten steigen stetig. Gentrifizierung und Verdrängung betreffen auch und gerade viele Berliner Familien. Das stellt der Berliner Beirat für Familienfragen, der den Senat in familienpolitischen Fragen berät, in seinem Familienbericht fest.

Seit Jahren lebt die junge Familie – Vater, Mutter, ein Kind – in einer Zweizimmerwohnung in ihrem angestammten Kiez in Prenzlauer Berg. Eigentlich benötigt sie dringend ein drittes Zimmer. „Ich würde ein bisschen weiter fahren, ich würde ein bisschen mehr zahlen – mehr Zugeständnisse kann ich nicht machen“, sagt die Mutter, die im Familienbericht zu Wort kommt. Zwar sei ihr bewusst, dass es in anderen Stadtteilen noch bezahlbaren Wohnraum

gibt. Doch sie will ihr Kind nicht aus der vertrauten Kita nehmen, es weiterhin nah zur Arbeit haben, kurz: die gewohnten Strukturen, den eigenen „Lebensmittelpunkt“, nicht verlassen.

Diesen Wunsch teilen viele Familien in Berlin. Gemeinschaft, ein Zuhause haben und sich sicher fühlen, das macht für die meisten gutes Wohnen aus. In „ihren“ Kiezen – und dabei ist es interessanterweise egal, wo sich dieser Kiez befindet – finden Familien nachbarschaftliche Hilfe. Gegenseitige Kinderbetreuung lässt sich kurzfristig organisieren, Eltern können ihre Kinder sorglos alleine auf die Straße gehen lassen. Bei einem Wegzug fallen diese gewachsenen und den Alltag erleichternden Strukturen weg, was für viele Familien einer Katastrophe gleichkommt. Ein erzwungener Umzug kann das Familienleben erheblich schädigen, besonders bei armen und armutsbedrohten Familien. Regenbogenfamilien berichten, dass für sie und ihre Kinder jede neue Umgebung auch eine erneute Erklärung des eigenen Familienmodells und womöglich Diskriminierungen mit sich bringt. Tatsächlich sind immer mehr Familien von Gentrifizierung bedroht. Sie finden keinen bezahlbaren Wohnraum mehr in der Innenstadt, wo Mieten

und Mietnebenkosten seit Jahren stark ansteigen. Sie werden in günstigere, weniger zentrale Viertel verdrängt. Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 bildet eine Verschiebung einkommensschwächerer Haushalte von zentralen Innenstadtlagen wie Kreuzberg und Prenzlauer Berg in innerstädtische Randlagen wie Wedding oder Lichtenberg über die vergangenen Jahre ab. Kein Wunder, denn begehrte Lagen wie Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln oder Prenzlauer Berg sind auch bei Zuzüglern begehrt, was die Preise teilweise in astronomische Höhen treibt.

Betroffen sind besonders einkommensschwache Familien und Alleinerziehende – aber nicht nur. Es genügt schon, dass sich durch ein weiteres Kind oder die Pflege eines älteren Angehörigen die Lebenssituation verändert und eine Familie mehr Wohnraum benötigt. Wer sich aber keine größere Wohnung im vertrauten Wohnumfeld leisten kann, der muss sich mit der Enge arrangieren.

Der Zusammenhalt bröckelt

Für viele – besonders einkommensschwächere – Familien wirft das sogar existenzielle Fragen auf: Können wir uns ein weiteres Kind überhaupt leisten? Wer nach einer Trennung als Elternteil auszieht, findet oft keine Wohnung nahe der bisherigen Familienwohnung, was die Betreuung besonders bei geteiltem Sorgerecht erschwert.

Selbst diejenigen, die sich die Mieten noch leisten können oder sich in provisorischen, beengten Wohnsituationen dauerhaft eingerichtet haben, sind direkt von den Auswirkungen der Verdrängung betroffen. Familien berichten von sinkender Solidarität innerhalb ihrer Nachbarschaft – bedingt auch durch häufig wechselnde Mietparteien und die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen. Regenbogenfamilien und Alleinerziehende berichten von erlebten Diskriminierungen. So bricht gerade jener nachbarschaftliche Zusammenhalt weg, der die Berliner Kieze für Familien so lebenswert macht.

Katharina Buri

Wohnraum schaffen, Mieten begrenzen

Um die Situation zu entspannen, appelliert der Familienbeirat an den Senat, bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen, vor allem durch den Neubau. Bei einer Verdichtung dürfe aber gleichzeitig auch nicht vergessen werden, die erforderliche Infrastruktur mitzuentwickeln, etwa Jugend- und Seniorentreffs oder Kitas. Hilfreich sei das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das der Senat 2012 mit den sechs größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen hat und in dem unter anderem die Mietpreiserhöhungen gedeckelt wurden. Für die 90 Prozent der Wohnungen, die nicht mietpreisgebunden sind, sollten sich Senat und Bezirke auf die Instrumente konzentrieren, die ihnen zur Begrenzung von Mieterhöhungen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang nennt der Bericht unter anderem die Kappungsgrenzenverordnung, den Milieuschutz und die Umwandlungsverordnung.

kb

MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Überholt und systemfremd

Gemäß der Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD wird im Bundesjustizministerium zurzeit eine geringfügige Beschränkung der Mieterhöhung nach einer Modernisierung erörtert. Das löst aber das Problem für Mieter nicht. Mit der jetzigen Regelung bezahlen die Mieter die Modernisierung doppelt. Die Möglichkeit, elf oder gegebenenfalls zukünftig nur zehn Prozent der Investition auf die Grundmiete aufzuschlagen, passt nicht ins System der Vergleichsmiete und gehört deswegen abgeschafft.

Nicht die Modernisierung, sondern die Wohnqualität muss Maßstab des Mietpreises werden

Eine Modernisierung ist für Mieter eine zweischneidige Sache: Die Freude über die Verbesserung der Wohnung verkehrt sich oft ins Gegenteil, wenn der Blick auf die Kosten fällt. Um elf Prozent der Modernisierungskosten kann der Vermieter die Jahresmiete erhöhen. So kommen leicht Mietsteigerungen um mehr als zwei Euro pro Quadratmeter im Monat zustande. Bei umfassenden Arbeiten kann sich die Miete sogar verdoppeln, eine Obergrenze gibt es nicht. Dabei ist es egal, ob der Mieter in den angekündigten Maßnahmen überhaupt eine Verbesserung sieht. So übersteigen bei energetischen Sanierungen die Mietsteigerungen in aller Regel

cken den Mietern aufgeblähte Modernisierungsankündigungen mit exorbitanten Mietsteigerungen, um sie zum Auszug zu drängen. Der Berliner Mieterverein (BMV) und der Deutsche Mieterbund (DMB) fordern deshalb, diese Mieterhöhungsmöglichkeit abzuschaffen.

Die Bundesregierung arbeitet zurzeit an der zweiten Stufe der Mietrechtsnovelle. Dabei steht auch die Mieterhöhung nach Modernisierung zur Debatte. In der Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD heißt es: „Künftig sollen nur noch höchstens 10 Prozent – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen.“

Basteleien lösen das Problem nicht

„Das ist für Mieter eine Verbesserung, löst aber aus unserer Sicht noch nicht das grundsätzliche Problem einer sozial gerechten Verteilung der Modernisierungskosten“, sagt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Die Befristung der Mieterhöhung brächte aber einige Schwierigkeiten mit sich. Mietrechtsexperten sind sich nicht im Klaren, wann die Befristung ablaufen und wie die Einbindung in die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgen könnte. Zudem würde die Befristung die Verdrängung nicht verhindern.

Auch nach der angedachten Novelle zahlen die Mieter doppelt für die Modernisierung: Zur Mieterhöhung nach Modernisierung mit elf Prozent der Investitionskosten kommt oft eine höhere Einstufung im Mietspiegel hinzu. Wegen der wohnwertsteigernden Merkmale, die mit einer

Modernisierung geschaffen werden, sind bei späteren Mieterhöhungen weitere Steigerungen möglich.

„Wir fordern die Streichung dieser systemfremden Umlage“, erklärt DMB-Präsident Franz-Georg Rips. „Die Modernisierungsmieterhöhung darf sich nicht an den Kosten der Modernisierung orientieren. Stattdessen müssen die höhere Wohnqualität und die energetischen Verbesserungen Maßstab für eine höhere Miete sein.“ Mieterhöhungen nach Modernisierung sollen daher nur mit Bezug auf den Mietspiegel

Anreiz auf Kosten der Mieter

Die Modernisierungsumlage wurde 1974 mit dem damaligen Miethöhegesetz eingeführt. Sie sollte den Eigentümern Anreize zur Verbesserung ihres Wohnungsbestandes geben. Zu jener Zeit hatten in der Bundesrepublik noch rund elf Millionen Wohnungen keine Sammelheizung und drei Millionen kein Bad. Im Jahr 2001 ist die Umlage als Paragraph 559 ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen worden. „Gerade in den neuen Bundesländern besteht noch ein hoher Investitions- und Modernisierungsbedarf. Ein Anreiz zur Durchführung solcher Wohnungsmodernisierungen ist daher weiterhin erforderlich“, hieß es damals zur Begründung. Heute dient vor allem die Notwendigkeit energetischer Sanierungen als Rechtfertigung, die Umlage beizubehalten.

js

die erzielten Energieeinsparungen deutlich. Nicht der Nutzen der Modernisierung, sondern allein die Investitionssumme bestimmt die Höhe der Mietsteigerung. Manche Vermieter nutzen die Umlage immer öfter gezielt als Kostenhammer zur „Raus-Modernisierung“: Sie schi-



Foto: Christian Muhrbeck

möglich sein. „Befristet könne ein Zuschlag in Abhängigkeit von der erreichten Energieeinsparung gewährt werden“, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Für den BMV wäre die Senkung der Mieterhöhungsmöglichkeit von elf auf zehn Prozent der Investitionskosten „ein untaugliches Basteln an einer veralteten Regelung“, so Wild. Im Grundsatz gehöre diese „historisch und juristisch überholte“ Mieterhöhungsmöglichkeit abgeschafft. Jens Sethmann

10 FRAGEN ZUR UMWANDLUNG

Wohnung verkauft – und dann?

Im Jahr 2013 gab es in Berlin 286 183 in Eigentum umgewandelte Wohnungen. Das sind 15 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Der Trend setzt sich mit steigenden Zahlen fort: 11 000 Wohnungen wurden allein im Jahr 2014 umgewandelt. Was in umgewandeltem Wohnraum von Mietern zu beachten ist, erläutern wir in 10 Fragen und Antworten.

1. Sind Mieter einer Eigentumswohnung schlechter gestellt als andere Mieter?

Mieter einer Eigentumswohnung haben ein höheres Risiko, von einer Eigenbedarfskündigung betroffen zu werden. Der Gesetzgeber hat daher

2. Worauf ist bei der Betriebskostenabrechnung zu achten?

Mieter sollten darauf achten, dass nicht die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft weiterge-



Werden Gebäude wohnungsweise umgewandelt, verschlechtert sich meist die Ausgangslage für den Mieter

einen erweiterten Kündigungsschutz gegenüber nicht umgewandelten Wohnungen ermöglicht (siehe 3.). Mängelbeseitigungen am Gemeinschaftseigentum bedürfen eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft, wodurch die Durchsetzung des Mängelbeseitigungsanspruchs eines Mieters verzögert beziehungsweise unmöglich werden kann. Mieter in Eigentumswohnungen zahlen, dies belegen Studien, oft höhere Mieten als Mieter in nicht umgewandelten Wohnungen. Denn der einzelne Wohnungseigentümer ist um eine rasche Refinanzierung seiner Erwerbskosten bemüht, eine Kompensation mit Renditen weiteren Eigentums ist oft nicht gegeben.

reicht wird, denn darin sind oft Verwaltungs- und Instandhaltungskosten enthalten, die nicht zu den Betriebskosten gehören. Gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung dürfen nur die Kosten abgerechnet werden, die in der Betriebskostenverordnung aufgeführt und vertraglich vereinbart sind. Der Verteilerschlüssel für die Kosten ist meist nicht nachvollziehbar.

3. Was regelt die Berliner Kündigungssperrfristverordnung?

Ist die Wohnung nach der Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt und an einen Dritten verkauft worden, kann der neue Eigentümer 10 Jahre lang nicht

wegen Eigenbedarfs oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Das gilt für ganz Berlin. Die zehnjährige Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eintragung des ersten Erwerbers nach der Umwandlung in das Grundbuch. Weitere Eigentümerwechsel lassen die Frist nicht von vorn beginnen. Die Kündigungssperrfrist greift nicht, wenn der Mieter in eine bereits umgewandelte Eigentumswohnung eingezogen ist. Für Kündigungen wegen schuldhafter Pflichtverletzung des Mieters gilt der Schutz nicht.

4. In welchem Fall versagt die Kündigungssperre bei Umwandlung?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 127/08; „Au-Pair-Mädchen-Fall“) gibt es eine bedenkliche Lücke im Kündigungsschutz. Nach diesem Urteil greift die Kündigungssperrfrist nur, wenn der Vermieter Eigenbedarf oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung geltend macht, nicht aber bei einem sonstigen berechtigten Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB wie zum Beispiel bei einer Kündigung für ein Au-Pair-Mädchen.

5. Was regelt die Berliner Umwandlungsverordnung?

In den sozialen Erhaltungsgebieten („Milieuschutz“) müssen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vom Bezirksamt genehmigt werden. Die Bezirksamter informieren die Grundbuchämter, wenn neue Milieuschutzgebiete ausgewiesen werden. Durch eine Grundbuchsperre wird bewirkt, dass keine Änderungen im Grundbuch eingetragen werden dürfen, solange die Genehmigung der Umwandlung durch das Bezirksamt nicht vorliegt. Die Bezirksamter sind gehalten, Umwandlungen zu untersagen. Doch bestehen gesetzliche Ausnahmeregelungen, wonach zum Beispiel die Umwandlungsgenehmigung zu erteilen ist, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an dort lebende Mieter zu veräußern.

6. Wie viele Milieuschutzgebiete gibt es in Berlin, wie können sich Mieter informieren?

Berlin hat derzeit 22 Milieuschutzgebiete in vier Bezirken. Welche Wohngebäude in einem Milieuschutzgebiet (inklusive Gebiete mit Aufstellungsbeschluss) liegen, finden Sie in einer Straßenliste auf der Internetseite des Berliner Mietervereins (siehe nebenstehende Marginalspalte).

7. Was bedeutet das Vorkaufsrecht für den Mieter?

Der Mieter hat ein Vorkaufsrecht, wenn die umgewandelte Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll. In diesem Fall kann der Mieter in den Kaufvertrag mit dem Dritten eintreten und die Wohnung zu den zwischen Eigentümer und Kaufinteressent ausgehandelten Bedingungen kaufen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter zuvor ein eigenes Kaufangebot des Vermieters abgelehnt hat. Für den Eintritt muss der Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Empfang der Mitteilung über den anstehenden Verkauf die Ausübung des Vorkaufsrechts in Schriftform gegenüber dem Eigentümer erklären.

Wenn der neue Eigentümer für den Auszug eine Abfindung anbietet, kann man dies annehmen – oder ablehnen und in der Wohnung bleiben



8. Was ist, wenn der Vermieter das Vorkaufsrecht vereitelt?

Wird der Käufer im Grundbuch abgesichert, bevor der Mieter seine Entscheidung bezüglich des Vorkaufs trifft, läuft sein Vorkaufsrecht ins Leere. Dem kaufwilligen Mieter bleiben dann nur noch Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter. Ist der Käufer noch nicht im Grundbuch eingetragen, kann der Mieter durch eine einstweilige Verfügung verhindern, dass Verkäufer und Käufer vollendete Tatsachen schaffen.

9. Was tun, wenn der Eigentümer ein Abfindungsangebot unterbreitet?

Da die Kündigung des Mietverhältnisses nach Umwandlung und Veräußerung für zehn Jahre ausgeschlossen ist (siehe Frage 3), versuchen einige Vermieter, Mieter mit finanziellen Abfindungen zum Auszug zu bewegen. Die Umwandlung in eine Eigentumswohnung verpflichtet den Mieter aber weder zum Auszug noch zur Änderung des bestehenden Mietvertrages. Der Mieter muss somit auch keine Abfindungsvereinbarung unterschreiben. Besteht Interesse an einer solchen Vereinbarung, sollte vor Unterzeichnung eine Rechtsberatung aufgesucht werden.

■ Milieuschutzgebiete nach Straßen und Hausnummern auf www.berliner-mieterverein.de/uploads/2015/07/strassenliste-milieuschutzgebiete-2015.pdf

10. Welche Auswirkungen hat die Veräußerung der umgewandelten Wohnung auf das Mietverhältnis?

Der bestehende Mietvertrag wird durch den Eigentümerwechsel nicht berührt, sondern hat weiterhin volle Gültigkeit. Dies betrifft alle vertraglichen Vereinbarungen mit dem Voreigentümer, wie zum Beispiel die Genehmigung einer Untervermietung. Die Miete muss an den neuen Eigentümer überwiesen werden, sobald dieser im Grundbuch eingetragen ist. Der Mieter kann als Nachweis einen Auszug aus dem Grundbuch oder eine Bevollmächtigung des vorherigen Eigentümers fordern, bevor er die Miete auf das neue Konto überweist. *Wibke Werner*



Ab Eintrag ins Grundbuch steht dem neuen Eigentümer die Miete zu

PARTIZIPATIVE LANDWIRTSCHAFT

Ackern für Anfänger

Knackfrisches Gemüse vom eigenen Acker? Für viele Großstädter ein ferner Traum. Dabei gibt es immer mehr Anbieter, die zentrumsnah Felder vorbepflanzen und bewässern sowie Werkzeug und Know how bereitstellen. Für den Hobby-Gärtner bleiben „nur“ noch Gartenarbeit und Ernte. Ein Selbstversuch in partizipativer Landwirtschaft.

■ Alles zu seiner Zeit: Unter www.regional-saisonal.de/saisonkalender findet sich eine Übersicht, wann welches Obst und Gemüse Saison hat.

Vor der Ernte ► standen für unsere Autorin eine Menge neuer Erfahrungen

So ab Mitte August kann ich Zucchini nicht mehr sehen. Ich habe sie in allen denkbaren Formen verarbeitet: zu Puffern geraspelt, zu Suppe püriert, gefüllt und eingekocht. Nun stehe ich auf dem Acker und sehe, dass die kleinen gelben Blüten unserer wild wuchernden Zucchini-Pflanzen schon wieder innerhalb weniger Tage in mehrere Kilo schwere Kolben explodiert sind. Und seufze. Von dieser Fülle ahne ich nichts, als ich an einem kalten Februartag gemeinsam mit vielen anderen Möchtegerngärtnern – insgesamt sind wir hier 500 – erstmals über den Acker in Großziethen stapfe, kurz hinter der Berliner Stadtgrenze. Brache Erde, wohin das Auge blickt. In der Ferne blitzt mit der Gropiusstadt die letzte Außenbastion der Großstadt auf. Unvorstellbar, dass sich dieses öde Land bis zum Sommer in ein grünes Paradies verwandeln wird. Ein bisschen besser verstehen, woher unser Essen kommt, das ist mein Ziel. Denn abgesehen von Skandal-Dokumentationen über Tomaten, die nie das Tageslicht sehen, weiß

ich peinlich wenig über den Anbau von Gemüse. Aus dieser Motivation heraus habe ich, garten- und balkonlose Großstadtpflanze, mit einer Freundin einen Gartenanteil gepachtet: 22 Quadratmeter Brandenbur-



Foto: Katharina Buri

ger Acker für 235 Euro, angeboten von „bauerngarten“. Das klingt rustikaler, als es ist. Der Deal bietet nämlich einige Annehmlichkeiten: Der Acker wird vom Anbieter mit Bio-Saatgut vorbepflanzt und täglich bewässert. Eine Art Feel-Good-Package für blutige Anfänger wie uns, das schon im Erstversuch hohe Erträge verspricht. Die Bewässerung ist ein dicker Pluspunkt,

Was ist Beikraut?

denn sowohl mit Bus und Bahn als auch mit Auto oder Fahrrad sind wir aus der Innenstadt rund 45 Minuten bis hierher unterwegs – deutlich zu lange, um allabendlich mal eben zum Gießen „hinauszufahren“. Die Gartensaison startet Anfang Mai. Die Äcker sind rund und kreisförmig bepflanzt, die Anteile haben die Form von Tortenstücken. In den ersten Monaten – bekommen wir eingebläut – müssen wir besonders fleißig sein. Das bedeutet vor allem

jede Menge Hacken und Jäten. Was ich bisher als Unkraut kannte, heißt hier „Beikraut“ und sprießt wild zwischen den ersten zaghaften grünen Spitzen unseres Gemüses. Nur: Was ist was? Glücklicherweise hat der erfahrene Ackernachbarn das.

Der Frühling zieht vorüber, und wir stellen fest, dass Gemüseanbau trotz der vielen Hilfestellungen, die wir bekommen, doch eine ordentliche zeitliche Verpflichtung ist. Außerdem bringen die ersten Erntefreuden auch Frustration mit sich: In die zarten Spinatblätter haben sich hunderte Schildläuse eingenistet, die wir von

Hand mühselig auswaschen müssen. Pestizide kommen auf dem Bioland-zertifizierten Acker nämlich nicht zum Einsatz.

Alle zwei Wochen finden Workshops statt, bis Mitte August geht das so. Wir lernen häppchenweise den richtigen Abstand beim Pflanzen, die ökologische Düngung oder wie man Gemüse haltbar macht. Immer wieder stehen Jungpflanzen aus der Gärtnerei in den Ackerkreisen, und wenn wir ein Beet abgeerntet haben, können wir es mit den Zöglingen neu bepflanzen. Ab Juli zahlt sich die Mühe der ersten Monate aus: Nun gibt es immer etwas zu ernten, Kartoffeln und Zwiebeln, Mangold und Karotten, Tomaten und Paprika, Gurken und Mais, Kräuter aus den Gemeinschaftsbeeten in der Kreismitte und vieles mehr. Es ist ein tolles Gefühl, mit Taschen voll selbstgeerntetem Gemüse nach Hause zurückzukehren. Und: Das Gemüse ist knackfrisch und schmeckt wirklich toll.

Katharina Buri

Gärtnern mit Hilfestellung

Verschiedene Anbieter bieten in und um Berlin partizipative Landwirtschaft an. Achtung: Die Anmeldefrist endet teilweise schon im Herbst des Vorjahres.

„bauerngarten“, www.bauerngarten.net

Standorte: Mette (Großziethen), Havelmathen (Gatow), Pankow (Blankenfelde), Preise: 235 Euro für die kleine Parzelle (22 Quadratmeter), 395 Euro für die große Parzelle (45 Quadratmeter)

„meine ernte“, www.meine-ernte.de

Standorte: Rudow und Wartenberg, Preise: 199 Euro für die kleine Parzelle (45 Quadratmeter), 369 Euro für die große Parzelle (90 Quadratmeter)

„Ackerhelden“, www.ackerhelden.de

Standort: Teltow, Preis: 279 Euro für eine 40-Quadratmeter-Parzelle

kb

Naturschutz anno
Tobak: Die Wälder
um Berlin (hier:
Forst in Friedrichs-
hagen 1925) si-
cherte der „Dauer-
waldvertrag“



Foto: Berliner Forsten

100 JAHRE DAUERWALDVERTRAG

Grüne Lungen mit langem Atem

■ Zum Weiterlesen
„100 Jahre Berliner
Dauerwaldvertrag“
von Angela
von Lührte:
www.bund-berlin.de/dauerwald
Die Berliner
Forsten:
www.stadtentwicklung.berlin.de/forsten/

Naturschutz ist sicherlich eines der letzten Dinge, die man mit dem Deutschen Kaiserreich in Verbindung bringt. Dennoch kam es vor 100 Jahren zu einem weitreichenden Vertrag zwischen dem Land Preußen und dem kommunalen Zweckverband Groß-Berlin, dem Vorläufer der 1920 gebildeten Stadt. Berlin erwarb vom Staat für 50 Millionen Mark 10 000 Hektar Wald und verpflichtete sich, ihn als Fläche zur Erholung, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Gewinnung von Trinkwasser auf Dauer von einer Bebauung freizuhalten. Damit wurde vor allem der Grunewald vor einer weiteren Zersiedlung mit neuen Villenkolonien bewahrt.

Um die Waldfrage war in Berlin schon Anfang des 20. Jahrhunderts leidenschaftlich gestritten und gefeilscht worden. Weil die dicht besiedelte Stadt in ihren damaligen engen Grenzen mit dem Tiergarten nur eine einzige größere Grünfläche besaß, bemühte sie sich, Waldflächen in der Umgebung zu kaufen. Nicht nur zur Naherholung waren die Wälder wichtig. Besonders für die Trinkwassergewinnung der rasch wachsenden Metropole sollten sie eine große Bedeutung bekommen. Die nahe der Spree und der Havel

gelegenen Waldflächen eigneten sich besonders gut für die Anlage von Wasserwerken.

Die Stadt verkaufte meistbietend

Bereits 1892 sprach der Berliner Magistrat erstmals beim preußischen Finanzminister vor, um den gesamten Grunewald zu kaufen – allerdings erfolglos. Der Staat verkaufte stattdessen den Grunewald profitabler Stück für Stück an Terraingesellschaften und Bauspekulanten. In der Stadt wuchs der Unmut dagegen: „Wir erheben Protest gegen die Absicht des Fiskus, einen wesentlichen Teil des Grunewalds, den man mit Recht die Lunge Berlins genannt hat, der Bebauung zu erschließen, das heißt, ihn zu vernichten“, hieß es 1904 in einer von zwei Berliner Zeitungen gestarteten Aktion, die 30 000 Bürger unterschrieben haben. Davon unbeeindruckt fraßen sich die großen Villenkolonien Westend, Grunewald und Nikolassee von drei Seiten

weiter in den Wald hinein und verkleinerten den Grunewald bis 1910 um 2000 Hektar.

Bis 1909 schaffte es der Berliner Magistrat immerhin, rund 3000 Hektar Forstflächen zu kaufen. Die Wälder lagen jedoch größtenteils weit außerhalb der Stadt, etwa in Buch und bei Wandlitz.

Am 1. April 1915 gelang es dann endlich, mit dem Dauerwaldvertrag auch die stadtnahen Wälder zu erwerben und vor der weiteren Bebauung zu bewahren: 10 000 Hektar Waldfläche der Staatsobeförstereien Grunewald, Tegel, Potsdam, Köpenick und Grünau wechselten zum Preis von 50 Pfennig pro Quadratmeter den Besitzer. Drei Jahre zuvor hatte Preußen noch 1,60 Mark pro Quadratmeter verlangt. Im Vertrag verpflichtete sich Berlin, die Flächen „in ihrem wesentlichen Bestande als Waldgelände zu erhalten“ und „die gekauften Grundstücke weder ganz oder teilweise zu veräußern“. Ausnahmen waren möglich, der Erlös musste dann aber zum Erwerb von Ersatzflächen verwendet werden, die ebenso dauerhaft geschützt zu sein hatten.

Der Dauerwaldvertrag wirkt bis heute. Die Größe der Berliner Waldflächen ist seit 100 Jahren konstant geblieben. „Wer heute im Grunewald die Natur genießt, verdankt dies dem Engagement einer breiten Bürgerbewegung vor über 100 Jahren“, sagt Angela von Lührte, die für den Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) die Geschichte des Dauerwaldvertrages erforscht hat. Die Parallelen zur aktuellen Debatte über die zukünftige Stadtentwicklung sind auffällig. Der BUND fordert deshalb einen neuen „Dauergrünvertrag“. „Angesichts des derzeitigen Baubooms müssen sich Stadtgesellschaft und Berliner Politik darüber verständigen, wo und in welchem Umfang gebaut werden kann und wo die Grenzen sind“, erklärt Andreas Faensen-Thiebes vom BUND. „Mit der gleichen Energie, mit der jetzt Bauflächen entwickelt werden, müssen auch wertvolle Flächen für Naturschutz und Erholung gesichert werden.“

Jens Sethmann

Arm, aber grün

Berlin ist eine walddreiche Stadt. 18,3 Prozent des Stadtgebiets sind mit Wald bedeckt. Von den etwa 17 000 Hektar Forstfläche sind 10 000 Hektar Dauerwald. Dem Land Berlin gehören darüber hinaus mehr als 10 000 Hektar Wald im Brandenburger Umland. Insgesamt besitzt Berlin also über 28 000 Hektar Wald. Die Berliner Forsten werden seit 2001 nach den Zertifikaten FSC und Naturland nachhaltig und ökologisch bewirtschaftet.

js

■ Die Adressen der Berliner Ordnungsämter finden sich unter service.berlin.de/standorte/ordnungsaeemter

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin ist nachzulesen unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/laermenschutz/lirmschg.shtml

Unter der Wohnung von Michael Jung in der Bürknerstraße stept auch nachts der Bär

KNEIPENLÄRM

Wenn die Wände wackeln

In der boomenden Partymetropole Berlin werden immer mehr Anwohner durch Kneipenlärm um den Schlaf gebracht. Was tun, wenn man nicht an den Stadtrand ziehen, sondern in seinem angestammten Kiez bleiben will – bei erträglichem Lärm?

Für Michael Jung ist es seit Herbst 2014 mit der Ruhe vorbei. Erst wurde die ehemalige Bäckerei in seinem Haus in der Neuköllner Bürknerstraße zehn Monate lang umgebaut. „Von 7 bis 22 Uhr wurde mit Bohrer und Presslufthammer gearbeitet, das war kaum auszuhalten.“ Im Juni 2015 wurde dann die Bar oder, wie sie im Verwaltungsdeutsch heißt, „Galerie mit Ausschank“ eröffnet. Seitdem finden immer wieder gut besuchte Veranstaltungen mit lauter Live-Musik statt. „Unter meinem Fenster stehen oder sitzen die Leute dann bis nachts herum, unterhalten sich laut und telefonieren“, erzählt der Mieter, der im ersten Stock wohnt. Nicht nur im Schlafzimmer, in der ganzen Wohnung sei der Krach zu hören.

Nachdem Gespräche mit den Betreibern der Bar nichts brachten und sein

Vermieter ebenfalls auf stur schaltete, wandte er sich an das Ordnungsamt. Wie andere Mieter im Haus rief er außerdem mehrfach die Polizei und erstattete Anzeige. Gebracht hat das wenig. Nach einer Schallschutzmessung wurde die Musikanlage zwar verplombt, das heißt die Lautstärke wurde auf die zulässigen Dezibel-Werte heruntergepegelt. Aber es gibt offenbar diverse Möglichkeiten der Manipulation, wie man beim Neuköllner Ordnungsamt bestätigt. In dem Trendbezirk registriert man eine eindeutige Zunahme von Lärmbeschwerden – und das nicht etwa, weil die Leute empfindlicher geworden wären, wie die Leiterin des Ordnungsamtes, Nicole Gebell, betont: „Die Belastung insgesamt ist einfach größer geworden.“ Durch einst verödete Wohnstraßen ziehen mittlerweile feierwütige Nachtschwärmer von einer Kneipe zur nächsten. Dazu komme, so Gebell, dass immer großzügiger Ausnahmegenehmigungen

Lärm allein rechtfertigt keine Schließung

für Straßenfeste und andere Open-Air-Veranstaltungen erteilt werden: „Wenn jeden Tag Remmidemmi ist, halten das die Anwohner irgendwann nicht mehr aus.“ Dennoch: Dass eine Gaststätte nur wegen Lärmbeschwerden schließen musste, hat die Leiterin des Neuköllner Ordnungsamts noch nie erlebt: „Da müssen weitere, erhebliche Verstöße vorliegen.“ Wenn besonders viele Anwohner Druck machen, tut sich aber oft doch etwas. So gab ein Restaurantbetreiber aus der Weserstraße, der zusätzlich eine Clubdisko im Keller einrichtete, nach massiven Beschwerden den Kellerbetrieb wieder auf. Längst ist belegt, dass Lärm krank macht. Daher gibt es ein Immissions-

schutzgesetz, an das sich selbstverständlich auch Diskotheken und Bars halten müssen. Demnach gilt eine Ruhezeit von 22 bis 6 Uhr. „Die übigen Mieter im Haus müssen in dieser Zeit dröhnende Musik, Grölen und Poltern nicht hinnehmen“, heißt es lapidar in einer Information des Berliner Senats. In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind die zulässigen Dezibel-Werte festgelegt. In Wohngebieten dürfen tagsüber 55 db(A)



Foto: Nils Richter

nicht überschritten werden, nachts sind es 40 db(A). In Mischgebieten gilt ein höherer Immissionsrichtwert: 60 db(A) tagsüber, 45 db(A) nachts. Ein effektiver Schallschutz ist technisch kein Problem – kostet aber einiges.

Bei Michael Jung ist mittlerweile etwas mehr Ruhe eingeleuchtet. Seine Anwältin hat gegen die Betreiber der Galerie Unterlassungsansprüche geltend gemacht. „Die Doppelzange aus Ordnungsamt und angedrohter Unterlassungsklage scheint ihre Wirkung zu entfalten“, meint der Mieter.

Birgit Leiß

Wer ist zuständig?

Ansprechpartner bei Lärm durch Gaststätten ist das bezirkliche Ordnungsamt. Nach Dienstende, in der Regel ab 22 Uhr, kann man die Polizei unter 110 anrufen. Wichtig ist, auf einer Anzeige zu bestehen. Nur dann wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Zunächst wird der Störer zu einer Stellungnahme aufgefordert. Wenn dieser den Vorwurf bestreitet, die Polizeibeamten aber den Vorfall bestätigen können, gilt die Ruhestörung als gegeben. Ansonsten braucht man unabhängige Zeugen. Als Sanktionsmöglichkeiten stehen dem Amt neben Bußgeldern auch die Verhängung von Auflagen zur Verfügung, beispielsweise kann die Schankgarterlaubnis oder die Genehmigung für Musikveranstaltungen entzogen werden. Als allerletztes Mittel kann auch ein Gewerbeuntersagungsverfahren eingeleitet werden.

Auch den Vermieter kann man in die Pflicht nehmen. Er muss dafür sorgen, dass die Ruhestörung abgestellt wird. Grundsätzlich steht Mietern auch das Recht auf Mietminderung zu. Angesichts einer komplizierten Rechtsprechung sollte man davon aber nur nach entsprechender rechtlicher Beratung Gebrauch machen. *bl*

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Vorgetäuschter Eigenbedarf

a) Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von (Eigen-)Bedarf – wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses – dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 8.4.2009 – VIII ZR 231/07, NJW 2009, 2059 Rn. 11 mwN; vom 13.6.2012 – VIII ZR 356/11, juris Rn. 10; Beschluss vom 7.9.2011 – VIII ZR 343/10, WuM 2011, 634 Rn. 3).

b) Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfsituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang (Fortführung von BGH, Beschluss vom 7.9.2011 – VIII ZR 343/10, aaO).

c) An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss – auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände – unmissverständlich sein (Anschluss an und Fortführung von BGH, Urteile vom 21.11.2006 – VI ZR 76/06, NJW 2007, 368 Rn. 9; vom 26.10.2009 – II ZR 222/08, NJW 2010, 64 Rn. 18; vom 18.9.2012 – II ZR 178/10, WM 2012, 2231 Rn. 22; vom 22.4.2015 – IV ZR 504/14, juris Rn. 15).

d) Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen (Fortführung von BGH, Urteile vom 11.10.2000 – VIII ZR 276/99, juris Rn. 18; vom 20.9.2006 – VIII ZR 100/

05, WM 2007, 177 Rn. 22; Beschluss vom 19.9.2006 – X ZR 49/05, juris Rn. 27). Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substanziellen Gegenleistung – wie etwa einer namhaften Abstandszahlung – verpflichtet.

BGH vom 10.6.2015 – VIII ZR 99/14 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter begehrte Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der – vom Mieter bestrittenen – Begründung, die Wohnung werde für den neuen Hausmeister, Herrn D., benötigt. Nachdem die Räumungsklage in erster Instanz erfolglos geblieben war, schlossen die Parteien im Vorprozess in der zweiten Instanz am 14.6.2011 auf Vorschlag des Berufungsgerichts einen Räumungsvergleich, in dem sich der Mieter verpflichtete, die Wohnung bis spätestens 31.12.2011 zu räumen sowie die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Vergleichs zu tragen. Ferner verzichtete der Mieter (abgesehen von der gewährten vorbezeichneten Räumungsfrist) auf sämtliche Räumungsschutzvorschriften. Im Falle eines vorzeitigen Auszugs, den der Mieter zwei Wochen zuvor anzukündigen hatte, sollte er nur bis zum Auszug und zur Übergabe der Wohnung Miete zahlen.

Nach dem Auszug des Mieters zog nicht der angekündigte neue Hausmeister, sondern eine Familie in die ehemals vom Mieter gemietete Wohnung ein. Im vorliegenden Prozess begehrt der Mieter Ersatz der Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung (850 Euro monatlich) und dadurch entstehen, dass er den Weg zur Arbeit nicht mehr wie bisher zu Fuß zurücklegen könne, sowie Ersatz der ihm entstandenen Prozesskosten des Räumungsrechtsstreits. Die auf Zahlung von insgesamt 25833,43 Euro nebst Zinsen und Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt.

Der Bundesgerichtshof entschied nach den in den oben abgedruckten Leitsätzen zum Ausdruck kommenden Grundsätzen. Vorliegend war ein bedeutendes Entgegenkommen des Vermieters nicht feststellbar. Dem Vergleich ließ sich daher nicht der Wille des Mieters entnehmen, auf Ansprüche wegen vorgetäuschten Eigen- beziehungsweise Betriebsbedarfs zu verzichten. Der BGH hat die Sache daher das Landgericht zurückverwiesen. Dieses muss nun klären, ob der Eigenbedarf tatsächlich vorgetäuscht war.

Mieterinsolvenz

a) Die Kündigungssperre des § 112 InsO gilt nach Wirksamwerden der Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO weder im Insolvenzverfahren noch in dem sich daran anschließenden Restschuldbefreiungsverfahren (§§ 286 ff. InsO). Nach Wirksamwerden der Enthaltungserklärung nach

§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO sind rückständige Mieten, mit deren Zahlung der Mieter bereits vor Insolvenzantragstellung in Verzug geraten war, bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer (auch) hierauf gestützten fristlosen Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b BGB zu berücksichtigen.

b) Der Verzug (§§ 286 ff. BGB) des Mieters mit der Entrichtung der Miete endet nicht mit der Insolvenzeröffnung. BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 19/14 –

➡ Langfassung im Internet

Der Mietvertrag datierte aus dem Jahre 1988. Am 17.6.2010 wurde das Verbraucherinsolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet. Die Treuhänderin erklärte am 1.7.2010 die „Freigabe“ des Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Der Mieter zahlte in den Monaten März 2009 bis Oktober 2012 keine oder nur einen Teil der Miete. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis im Oktober 2012 unter Berufung auf seit März 2009 aufgelaufene Mietrückstände in Höhe von insgesamt 14.806,36 Euro fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe b BGB. Der BGH gab dem Vermieter recht. Er entschied, dass die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfällt und eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände gestützt werden kann, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind. Die Enthaltungserklärung bewirke, dass das Mietverhältnis nicht mehr massebefangen sei, sondern in die Verfügungsbefugnis der Vertragsparteien zurückfalle, so dass eine Kündigung grundsätzlich möglich sei. Sinn und Zweck der in § 112 Nr. 1 InsO geregelten Kündigungssperre stünden dem nicht entgegen, denn die Norm diene dem Schutz der Insolvenzmasse und einer möglichen Fortführung des Schuldnerunternehmens und gerade nicht dem persönlichen Schutz des bei Insolvenzantragstellung im Zahlungsverzug befindlichen Mieters/Schuldners vor dem Verlust der Wohnung. Auch § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO solle lediglich verhindern, dass der Mieter ein Verbraucherinsolvenzverfahren nur um den Preis des Verlusts der Wohnung durch die Kündigung seitens des Treuhänders einleiten könne. Der soziale Mieterschutz werde auch im Insolvenzfall dadurch gewährleistet, dass der Mieter die Kündigungsfolgen durch Zahlung der Mietrückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB aus seinem pfändungsfreien Vermögen abwenden könne; auch sei eine Befriedigung der Mietschulden von dritter Seite, insbesondere öffentlicher Stellen, trotz des laufenden Insolvenzverfahrens möglich.

Zurückbehaltungsrecht

a) Das dem Mieter neben der kraft Gesetzes eintretenden Minderung (§ 536 BGB) zustehende Recht, die Zahlung der (geminderten) Miete nach § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB zu verweigern, unterliegt nach seinem Sinn und Zweck sowie unter Berücksichtigung dessen, dass das durch den Mangel der Wohnung bestehende Ungleich-

gewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch die Minderung wieder hergestellt ist, grundsätzlich einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung.

b) Bei der gemäß § 320 Abs. 2 BGB an dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) orientierten Beurteilung, in welcher Höhe und in welchem zeitlichen Umfang dem Mieter einer mangelbehafteten Wohnung neben der Minderung (§ 536 BGB) das Recht zusteht, die (geminderte) Miete zurückzuhalten, verbietet sich jede schematische Betrachtung. Die Frage ist vielmehr vom Tatrichter im Rahmen seines Beurteilungsermessens aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden. BGH vom 17.6.2015 – VIII ZR 19/14 –

➡ Langfassung im Internet

Das Berufungsgericht hatte dem Mieter – neben der Minderung der Bruttomiete in Höhe von 20 Prozent – monatlich ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des vierfachen Minderungsbetrages, mithin in Höhe von 80 Prozent zugestanden und daher einen Zahlungsverzug insgesamt verneint. Der BGH wies eine solche schematische Bemessung und zeitlich unbegrenzte Zubilligung des Zurückbehaltungsrechts zurück.

Das Berufungsgericht habe die Besonderheiten des auf dauernden Leistungsaustausch gerichteten Wohnraummietverhältnisses außer Acht gelassen und sei darüber hinaus weder dem Zweck des Zurückbehaltungsrechts noch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht geworden. Das Leistungsverweigerungsrecht des § 320 BGB diene im Rahmen eines Mietverhältnisses dazu, auf den Vermieter – vorübergehend – Druck auszuüben, damit dieser – allerdings der Natur der Sache nach nur für die Zukunft – wieder eine mangelfreie Wohnung bereitstelle. Für die Zeit vor der Mängelbeseitigung werde das Äquivalenzverhältnis zwischen der (mangelhaften) Wohnung und der Miete durch die Minderung gewahrt. Unter Berücksichtigung dessen sei es verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters aus § 320 BGB ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung (3- bis 5-fach) oder der Mangelbeseitigungskosten zu bemessen. Vielmehr könne es redlicherweise nur so lange ausgeübt werden, als es noch seinen Zweck erfülle, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anzuhalten. Auch müsse der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Der Mieter sei hierdurch nicht rechtlos gestellt, denn unbeschadet des Minderungsrechts könne er unter anderem auf Mängelbeseitigung klagen oder in geeigneten Fällen den Mangel – gegebenenfalls nach Geltendmachung eines Vorschussanspruchs – selbst beseitigen. Fazit: Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Rechtslage unklar. So darf der Mieter zwar die Miete zurückbehalten, unklar ist aber, in welcher Höhe und wie lange. Das Zurückbehaltungsrecht hat durch diese BGH-Entscheidung seine Bedeutung als „letzter Rettungsring bei Kündigungen wegen Zahlungsverzuges“ erheblich eingebüßt.

Telefonanschluss

Ist das Telefonkabel zwischen der Telefonsteckdose in der Wohnung und dem Übergabepunkt im Keller defekt, haftet der Vermieter nicht.

LG Berlin vom 12.9.2014

– 63 S 151/14 –

☞ Langfassung im Internet

Der Mieter verlangte vom Vermieter die Reparatur des Telefonkabels zwischen Telefonsteckdose in der von ihm inne gehaltenen Wohnung und dem Übergabepunkt im Keller des Hauses. Der Vermieter weigerte sich. Das Landgericht gab ihm Recht.

Sowohl Wohn- als auch Geschäftsraummieter hätten bei fehlender konkreter Beschaffenheitsabrede unter Zugrundelegung der Verkehrsanschauung einen Anspruch darauf, dass ihnen Anschlüsse für Telekommunikation zur Verfügung stünden, sofern sich nicht aus dem vereinbarten Nutzungszweck oder dem Vertragsobjekt selbst etwas anderes ergebe. Der Vermieter habe dem Netzbetreiber gegenüber die erforderlichen Erklärungen abzugeben und das Anbringen der notwendigen Zuleitungen am Haus zu gestatten.

Eine eigene Verpflichtung des Vermieters, die entsprechende Signalübertragung eines bestehenden Anschlusses zu gewährleisten, ergebe sich hieraus indes in der Regel nicht. Denn seine Gebrauchserhaltungspflicht umfasse lediglich die Wohnung, die zur Ausstattung der Wohnung gehörenden Bauteile und Einrichtungen sowie den Zugang zu ihr.

Da die Wohnung des Mieters mit einem entsprechenden Anschluss versehen sei, schuldet der Vermieter keine darüber hinausgehende Einrichtung. Denn die Aktivierung des Anschlusses in der Weise, dass eine Signalübertragung tatsächlich stattfinden kann, sei bei bestehendem Übergabepunkt im Haus ohne weiteres möglich; damit genüge der Vermieter seiner Pflicht, dem Mieter diese Art der Kommunika-

tion zu ermöglichen, wobei dahinstehen könne, wer ursprünglich die Telefonkabel verlegt habe.

Der Vermieter sei ferner verpflichtet, für diesbezügliche Arbeiten eines Telekommunikationsanbieters seine Zustimmung zu erteilen und derartige Arbeiten zu dulden.

Verwertungskündigung

1. Ein Kündigungsschreiben, das lediglich den Gesetzeswortlaut oder das Kündigungsinteresse – wie zum Beispiel die Absicht des Verkaufs der Wohnung – mitteilt, genügt nicht den Anforderungen des § 573 Abs. 3 BGB.

2. Der bloße Umstand, dass die Wohnung vermietet ist und bei einem Verkauf in unvermietetem Zustand ein Mehrerlös erzielt werden kann, reicht für den Kündigungsgrund der Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung nicht aus.

LG Berlin vom 30.4.2015

– 65 S 4/15 –, mitgeteilt von RA Matthias Tüxen

☞ Langfassung im Internet

Verwertungskündigung

Fehlkalkulationen des Vermieters bei Erwerb des Mietgrundstücks können nicht dazu führen, dass die ihm daraus drohenden Nachteile als erheblich anzusehen sind im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

LG Berlin vom 28.7.2015

– 63 S 217/14 –, mitgeteilt von RA In Petra Hannemann

☞ Langfassung im Internet

Berliner Mietspiegel

In der Küche fehlt auch dann eine Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler im Sinne des Berliner Mietspiegels, wenn lediglich ein Eckventil fehlt und dieses einen Pfennigartikel darstellt. Denn maßgeblich ist nicht die Höhe der Kosten für Herstellung der Anschluss-

möglichkeit, sondern das Fehlen einer vom Vermieter gestellten Installation.

LG Berlin vom 5.6.2015

– 65 S 252/14 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

Kündigung nach Eintritt des geschiedenen Ehegatten

Der Vermieter ist berechtigt, nach § 1568 a Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 563 Abs. 4 BGB zu kündigen, wenn die unmittelbare Zahlungsunfähigkeit der Mieterin wegen Erhöhung der Miete entsprechend der Ankündigung in dem Modernisierungsverlangen bevorsteht, weil die Mieterin nach der Scheidung lediglich noch über ein Einkommen aus der Unterhaltszahlung ihres geschiedenen Ehemannes in Höhe von 1300 Euro verfügt und dies zur Deckung der neuen Miete in Höhe von rund 1500 Euro nicht ausreichend ist.

AG Charlottenburg vom 15.8.2014

– 238 C 63/14 –, bestätigt durch Beschluss des LG Berlin vom 20.5.2015

– 18 S 213/14 –, mitgeteilt von RA Reinhard Lebek

☞ Langfassung im Internet

Die Mieterin mietete mit ihrem ehemaligen Ehemann am 1.10.1999 die 180 Quadratmeter große 5 ½-Zimmerwohnung an. Später ließ sie sich von ihrem Ehemann scheiden, wobei ihr die Ehwohnung zugewiesen wurde. Dies teilten die Mieter dem Vermieter mit Schreiben vom 1.3.2013 mit. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis gemäß §§ 563 Abs. 4, 1568 a Abs. 3 Satz 2 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist. Begründet wurde die Kündigung damit, dass die Mieterin nach der Scheidung nicht mehr in der Lage sei, die monatliche Miete zu zahlen. Sie erhält von ihrem ehemaligen Ehemann einen Unterhalt von 1300 Euro.

Bereits zuvor war die Mieterin zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen mit Urteil des Landgerichts

Berlin vom 30.5.2013 verurteilt worden. Aufgrund der Modernisierungsankündigung war eine voraussichtliche Erhöhung der Miete von bislang 695,35 Euro auf 1627,29 Euro zu erwarten.

Das Amtsgericht hielt die Vermieterkündigung für begründet. Durch die Scheidung der ursprünglichen Mieter und die Zuweisung der Wohnung an die Mieterin sei ihr ehemaliger Ehemann aus dem Mietverhältnis gemäß § 1568 a BGB ausgeschieden. Aufgrund der Verweisung in Abs. 3 Satz 2 dieser Norm auf die Vorschrift des § 563 Abs. 4 BGB stehe dem Vermieter in diesen Fällen ein Sonderkündigungsrecht zu. Von diesem Recht habe der Vermieter Gebrauch gemacht.

Nach Kenntniserlangung von der Scheidung und der Zuweisung der Wohnung an die Mieterin durch das Schreiben vom 1.3.2013 habe er innerhalb der Frist von einem Monat am 22.3.2014 fristgerecht das Mietverhältnis mit der Mieterin gekündigt.

Zu diesem Zeitpunkt stand dem Vermieter auch ein Kündigungsgrund zu. Der hierfür notwendige Grund in der Person des Mieters liege vor, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages gerade mit dem verbliebenen Mieter nicht zugemutet werden könne. Die Zahlungsunfähigkeit sei dabei auch als ein wichtiger Grund anerkannt. Der Schutz des Vermieters vor dem wirtschaftlichen Risiko durch die Wohnungszuweisung, welche häufig an den finanziell Schwächeren erfolge, sei der Sinn der Regelung des § 1568 a Abs. 3 Satz 2 BGB.

Vorliegend sei das Sonderkündigungsrecht des Vermieters auf die unmittelbar bevorstehende Zahlungsunfähigkeit der Mieterin bei Erhöhung der Miete entsprechend der Ankündigung in dem Modernisierungsverlangen gestützt, weil die Mieterin nach der Scheidung lediglich noch über ein Einkommen aus der Unterhaltszahlung ihres geschiedenen Ehemannes in Höhe von 1300 Euro verfüge und dies zur Deckung der neuen Miete von über 1600 Euro nicht ausreichend sei.

Feststellungsklage nach Modernisierungsankündigung

Eine Klage nach § 256 ZPO ist mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig, wenn mit ihr schon zum Zeitpunkt der Modernisierungsankündigung (oder kurz danach) festgestellt werden soll, dass der Mieter die spätere – noch nicht zugegangene – modernisierungsbedingte Mieterhöhung nicht zahlen muss, weil bei ihm eine finanzielle Härte vorliege.

AG Schöneberg vom 30.10.2014 – 109 C 340/14 –, mitgeteilt von RA Martin Kirsch

🔗 Langfassung im Internet

Bordell im Hause

Allein das Vorhandensein eines Bordells rechtfertigt eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent, auch wenn der Betrieb von außen nicht ohne Weiteres als Bordell zu erkennen ist. Konkret nachgewiesene Störungen können eine zusätzliche Minderung rechtfertigen.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 4.6.2015 – 23 C 25/15 –, mitgeteilt von RA Martin Kirsch

🔗 Langfassung im Internet

Im März 2014 hatte im Erdgeschoss des vom Mieter im dritten Stock bewohnten Hauses ein sogenannter Massagesalon den Betrieb aufgenommen. Der Mieter minderte deswegen 10 Prozent der Miete. Der Vermieter akzeptierte dies nicht. Das Amtsgericht gab dem Mieter Recht.

Das Gericht vertritt mit der im Wohnungsmietrecht herrschenden Ansicht, dass allein das Vorhandensein eines Bordells eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent rechtfertigt. Konkret nachgewiesene Störungen können darüber hinaus eine zusätzliche Minderung rechtfertigen. Die „Basisminderung“ sei auch dann gerechtfertigt, wenn der Betrieb von außen nicht ohne weiteres als Bordell zu erkennen sei. Denn aufgrund des Umstan-

des, dass der Zugang zum Bordell über den Hausflur erfolge, bestehe grundsätzlich die Möglichkeit von Belästigungen der Mieter durch wartende Kunden. Allein deshalb bestehe eine Einschränkung des Wohlfühls im direkten Wohnumfeld, welche die Minderung rechtfertige. Anhand der eingereichten Unterlagen war das Gericht vom Vorhandensein eines erotischen Betriebes überzeugt. Dabei könnte zwar die dokumentierte Neonwerbung im Fenster gerade noch als diskrete Betriebsführung durchgehen. Doch hätten die Mieter unwidersprochen vorgetragen, dass die Firma A.H. im Internet mit vorwiegend erotischen Massagen, Penismassage und nackten Frauen werbe, seit Betriebsaufnahme manchmal leicht bekleidete Damen vor der Gewerbebeeinheit und suchende männliche Kunden im Haus zu beobachten seien. Insbesondere aufgrund des letzteren, unwidersprochen gebliebenen, Vortrages wäre die Minderung in Höhe von 10 Prozent auch nach der weitergehenden Ansicht, welche für jegliche Minderung eine konkrete Beeinträchtigung verlange, gerechtfertigt. Dies gelte auch, wenn nur eine Handvoll Interessenten täglich das Haus besuchte. Nehme man nämlich die abgedunkelten Fenster im Souterrain sowie die blinkende Leuchtreklame hinzu, könne eine merkliche Einschränkung des Wohnumfeldes nicht verneint werden. Dies gelte auch bei Vorhandensein diverser anderer Gewerbebetriebe der Umgebung. Denn gerade der zwielichtige Charakter des hier in Rede stehenden Gewerbes unterscheide sich deutlich von den übrigen Nutzungen, insbesondere von der Nutzung durch das vom Vermieter scherzhaft zum Vergleich herangezogene Rechtsanwaltsbüro. Denn der regelmäßige – und sei es auch – niederfrequente Zustrom von sexuell unausgelasteten Personen, die zudem bereit seien, gewisse Schamgrenzen wegen dieser Unausgelastetheit zu überschreiten, sei in der direkten Wohnumgebung besonders unangenehm.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ **NEU!** Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **030-226 260**

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ **030-226 26-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Wilmersdorfer Straße 50/51

■ **Wilmersdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle

Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

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

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum

Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

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

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Dominik Giese (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“,

Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleiterin)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten



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

November 2015

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 1.11.

10-16 Uhr Workshop mit Carmen Thomas: Zügig und gezielt – Kooperations- und Umgangskulturbesser gestalten (Anmeldung erforderlich)
10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom Weltuntergang oder von der kommenden Revolution

Montag, 2.11.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Carl Erb: Augenerkrankungen im Blick – Das Glaukom*
17.30 Uhr Dr. Peter Habison: Kosmisches Licht – Urknall, Einstein und Co.*
20.00 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Michael Martin: Planet Wüste (Berlin-Premiere)

Dienstag, 3.11.

17.00 Uhr Gesundheitstag: Prof. Dr. med. Wolf Petersen, Dr. med. Karl Schmoranzner: Volkskrankheit Arthrose*, Eintritt frei
19.30 Uhr Dr. Hans Jellouschek, Bettina Jellouschek-Otto: Eltern sein und Liebespaar bleiben*

Mittwoch, 4.11.

15.30 Uhr Univ.-Prof. Dr. med. Carsten Tschöpe: Herzerkrankungen und Stammzelltherapie – Science or Fiction?*

17.30 Uhr Prof. Dr. Helmut Reuter: Geschichte der Psychologie von der Antike bis heute*

19.30 Uhr Naveed Jamali: Jagd auf Juri – Ich war ein US-Doppelagent*

20.00 Uhr Spielfilm: 45 Years

Donnerstag, 5.11.

15.30 Uhr Meinhard Schröder M.A.: Tegel – Zwischen Idylle und Metropole**

18.30 Uhr Die PSD Bank Berlin-Brandenburg lädt ein: Erben und Vererben (Eintritt frei, Anmeldung erforderlich)

19.30 Uhr Prof. Dr. Ulrich Menzel: Ordnung der Welt – oder Anarchie der Staatenwelt?*

20.00 Uhr Spielfilm: 45 Years

Freitag, 6.11.

15.30 Uhr Dr. med. Georgi Wassilew: Hüftendoprothetik – Standards, Trends und Kontroversen*

17.30 Uhr Rainer Thielmann: Indien – eine künstlerische Annäherung für die Sinne*

19.30 Uhr Prof. Dr. Helmut Reuter, Ana-Marija Markovina: Mussorgskis „Bilder einer Ausstellung“ und die Russische Seele – psychologisch analysiert und konzertant interpretiert**

20.00 Uhr Filmpremiere: Democracy – im Rausch der Daten

Samstag, 7.11.

10-17 Uhr Gesundheitstag: Großes Patientenforum Orthopädie, Eintritt frei

12-16 Uhr 14. Berliner Mieterratschlag: Mietföhe prüfen – bei Mieterhöhungen und neuen Mietverträgen

20.00 Uhr Lesung: Gaby Köster: „Die Chefin“

Sonntag, 8.11.

10.30 Uhr Politisches Café mit Berkay Mandiraci, Dr. Günter Seufert, Cem Sey: Der türkisch-kurdische Konflikt – kein Ende der Gewalt?

11.00 Uhr Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 9.11.

15.30 Uhr Prof. Uwe Meyerjürgen: 100 Jahre grün – Zeitreise durch den Berliner Wald**

16.30 Uhr Spielfilm: 45 Years

17.30 Uhr Wolfgang Pfeifer: Wege und Vorteile der vorgezogenen Erbfolge bei privatem Vermögen*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Pedal the World – 18000 km, 22 Länder, 365 Tage

19.30 Uhr Dr. Andreas Jacke: Ein Mann ohne Bindung – „Mein Name ist Bond, James Bond“*

Dienstag, 10.11.

9.30-12.30 Uhr Wolfgang König, Mathias Wolfrum, Jürg Kramer: MathInside – Mathematik ist überall

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Elisabeth-Christine – Zum 300. Geburtstag der Königin*

17.30 Uhr Elke Krauskopf, M.A.: Künstlerpaare – Gabriele Münter und Wassilij Kandinsky – Das berühmteste Malerpaar des 20. Jahrhunderts*

19.30 Uhr Dr. W. Krüger: Familiengeheimnisse und Familienaufträge entschlüsseln*

Mittwoch, 11.11.

15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Die Schilddrüse – das unbekannte Wesen*

16.30 Uhr Spielfilm: 45 Years

17.30 Uhr Dr. phil. habil. Weert Canzler: Keine Energiewende ohne Verkehrswende – Chancen und Hindernisse einer postfossilen Mobilität*, Eintritt frei

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Thule – Tuvalu

19.30 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Jürgen Schütte: Schweden, Land der Kontraste – Eine Reise durch das Land der Elche, Rentiere und Wikinger

19.30 Uhr Dr. Andreas Goetze: Apokalypse now – Endzeitphantasien und die Bilder der Offenbarung*

Donnerstag, 12.11.

15.30 Uhr Dr. Andreas Meier: Ist das Alte Testament für Christen „überflüssig“? Eine (alte) neue Debatte?*

17.30 Uhr Dr. Dirk Moldt: Als es noch keine „Szene“ gab – Die Geschichte des Bezirks Prenzlauer Berg**

19.30 Uhr Prof. Dr. Karl-Heinz Brodbeck: Säkulare Ethik aus weltlicher und buddhistischer Perspektive*

Montag, 16.11.

17.00 Uhr Gesundheitstag: Friedrich Jahn: Und täglich quält die Schulter! Ursachen und Behandlungsmethoden von Schulterschmerzen, Eintritt frei

19.30 Uhr Hasnain Kazim: Pakistan – Mein Leben im gefährlichsten Land der Welt*

19.30 Uhr Prof. Dr. Dr. hc. mult. Frans de Waal: Der Mensch, der Bonobo und die Zehn Gebote – Moral ist älter als die Religion*

Dienstag, 17.11.

15.30 Uhr Dr. Gunnar Strunz: Der Böhmerwald**

17.30 Uhr Dr. Thomas Schäfer: Lohnt sich lügen doch? Zum nicht so ganz einfachen Verhältnis von Wahrheit und Lüge*

19.30 Uhr Live-Multimedia-Vortrag: Bernd Pröschold: Sternstunden – Landschaften im Rhythmus des Kosmos

20.00 Uhr Kabarett: Pelzig stellt sich – 2015

Mittwoch, 18.11.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Einblicke in unser Gehirn – neue Entwicklungen in der Behandlung von Hirnerkrankungen*

17.30 Uhr Anlässlich der Ausstellung im Martin-Gropius-Bau: Prof. Dr. Peter-Klaus Schuster: Von Hockney bis Holbein**

19.30 Uhr Dr. Christoph J. Ahlers, Dr. Michael Lissek, Dr. Antje Korsmeier: Himmel auf Erden und Hölle im Kopf – Was Sexualität für uns bedeutet*

19.30 Uhr Prof. Dr. Herfried Münkler: Kriegssplitters – Die Evolution der Gewalt im 20. und 21. Jahrhundert*

20.00 Uhr Kabarett: Pelzig stellt sich – 2015

Donnerstag, 19.11.

15.30 Uhr Dr. Wilfried Karl: Lübeck, Wismar, Stralsund – die Hanse als Weltkulturerbe**

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten: Faszien und faszienbedingte Erkrankungen*

19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Umgang mit Krisen – Alter, Krankheit, Verlust, Erfahrungen und Tod*

Montag, 23.11.

15.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Ludwig XIV. – Der Staat bin ich*

17.30 Uhr Dr. jur. Thomas Darnstädt: Die Nürnberger Prozesse – Menschheitsverbrechen vor Gericht 1945*

19.30 Uhr Prof. Dr. Margaret MacMillan: Die Friedensmacher – Wie der Versailler Vertrag die Welt veränderte*

Dienstag, 24.11.

15.30 Uhr Dr. med. Guido Bruning: Hautkrebs – Das Licht und seine Schattenseiten*

17.30 Uhr Niko Rollmann: Reise durch den Untergrund Europas – von Gewölben, Tunneln und Bunkern**

18.00 Uhr Die PSD Bank Berlin-Brandenburg lädt ein: Infoabend Vorsorge – mit Kinofilm „Honig im Kopf“ (Eintritt frei, Anmeldung erforderlich)

19.30 Uhr Dr. Daniel Klingefeld: Was sind die Herausforderungen für die Pariser Klimakonferenz?*

Mittwoch, 25.11.

15.30 Uhr Prof. Dr. Jürgen Deller: Silver Workers – Arbeiten im Alter*

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Botticelli forever*

19.30 Uhr Prof. Dr. Conrad Schetter: Afghanistan – von der Bürgerkriegs- zur Interventionsruine* Eröffnungsveranstaltung der Ausstellung „Einstein inside“

14.30-17.30 Uhr Lehrerfortbildung PD Dr. Hans-Peter Nollert: 100 Jahre Allgemeine Relativitätstheorie – (wie) kann ich sie meinen Schülern erklären? (Eintritt frei, Anmeldung erforderlich)

18.00 Uhr PD Dr. Hans-Peter Nollert: Einstein inside – 100 Jahre Allgemeine Relativitätstheorie

Donnerstag, 26.11.

19.30 Uhr Dr. Hubert Zitt: Wie viel Einstein steckt in Star Trek?*

20.00 Uhr Comedy: Stefan Verra: „ERTAPPT! KÖRPERSPRACHE: Echt männlich. Richtig weiblich.“

Freitag, 27.11.

15.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Künstlerpaare – Suzanne Valadon und Maurice Utrillo – Begegnung und Konfrontation**

17.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Israel – Das Heilige Land**

19.30 Uhr Prof. Dr. Harald Lesch: Die Masse macht's und wie! Die Gravitation im Wandel der Zeiten*

Samstag, 28.11.

10-13 Uhr Gesundheitstag: Berliner Gefäßtag, Eintritt frei

Sonntag, 29.11.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Vom starken Ich

Montag, 30.11.

15.30 Uhr Harald-Alexander Korp: Humor als Zeichen der Aufklärung in den Religionen?*

17.30 Uhr Prof. Dr. Joachim Wambsganß: Licht auf krummen Wegen – Von Einstein-Ringen, Leuchtenden Bögen und Exoplaneten*

19.30 Uhr Reihe Stadtgespräche – Berlin im Wandel Ideen zur Entwicklung der Stadtmitte von Berlin – Vom Alex zum Humboldtforum, Eintritt frei

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

Samstag, 7. November 2015

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

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



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

Urania

14. Berliner Mieterschlag des Berliner Mietervereins

Miethöhe prüfen – bei Mieterhöhungen und neuen Mietverträgen

– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –

Die Vorträge

Die Mietrechtsexperten des
Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr „Überprüfung von Miet-
erhöhungen unter besonderer
Berücksichtigung des Mietspiegels“**

Referentin: Wibke Werner,
Mitarbeiterin der Geschäftsführung

**13.15 Uhr „Die Staffelmietvereinbarung
und weitere Mieterhöhungen“**

Referent: Michael Roggenbrodt,
Stellvertretender Geschäftsführer

**14.30 Uhr „Die Mietpreisbremse
bei der Wiedervermietung“**

Referent: Frank Maciejewski,
Leiter der Abteilung Fortbildung
und Dokumentation

Die Probleme und ihre Lösung

Die Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2015 hat erneut viele Vermieter zu Mieterhöhungen veranlasst, die einer Prüfung bedürfen. Zudem trat in Berlin jüngst die Mietpreisbremse in Kraft, nach der Wiedervermietungsmieten im Grundsatz maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen dürfen. Damit erlangt der Berliner Mietspiegel eine besondere Bedeutung, da er nicht nur der Überprüfung von Mieterhöhungsverlangen sondern auch der Ermittlung zulässiger Wiedervermietungsmieten dient.

Neben der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB gibt es im Mietrecht weitere Möglichkeiten der Mieterhöhung wie zum Beispiel die Staffelmietvereinbarung oder die Modernisierungumlage.

Wir zeigen, wie der Mietspiegel angewendet wird, informieren über die Inhalte der Mietpreisbremse und klären über weitere Mieterhöhungen auf.

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 14. Mieterschlag: keine Aufnahmegebühr