

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

November
11/2016

**DACHGESCHOSS-
AUSBAU UND
AUFSTOCKUNG**

**Viel Potenzial
oberhalb
der Traufe**

**TÜRKLOPFER,
SEILZUGGLOCKEN
UND ELEKTRISCHE
SCHELLEN**

**Vom Klopfen
und Klingeln**

**10 FRAGEN ZU
RAUCHWARN-
MELDERN**

**Zwei Euro für
mehr Sicherheit**



Gestörte Balance

Der Mieterschutz für
Kleingewerbemieter ist schwach

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

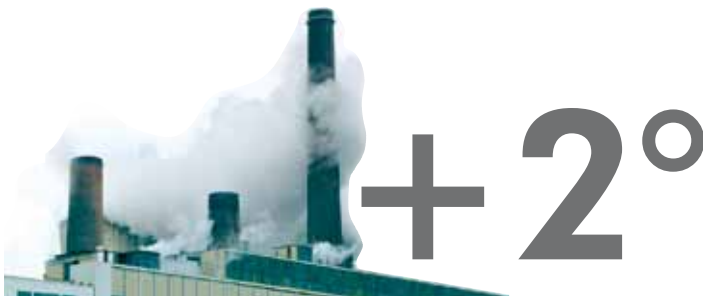


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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

Wahlen zu den Mieterräten: Transparent und fair?	6
Buchtipp: Die Gehag als Spielball	6
Kündigung wegen Rauchens zurückgewiesen: Herr Adolfs kann aufatmen	7
Rot-rot-grüne Koalitionsverhandlungen: Wohnungspolitisches Umsteuern gefordert	7
Einbruchschutz: Nachrüstung an der Wohnungstür	8
Veranstaltungstipp: Ein Blick hinter die Kulissen der Energiewende	8
Studie zu Umweltverhalten und Einkommen: Arm, aber öko ...	9
Gute Nachbarschaft	9
Modellprojekt Generationenwohnen Sredzkistraße 44: Das Wunder vom Kollwitzplatz	10
Buchtipp: Anregungen zum Handeln	10
Amtsgericht Lichtenberg: Mietpreisbremse erstmals vor Gericht durchgesetzt	11
Zweites Mietrechtsänderungspaket: Schwarze Blockade	11
IBB-Wohnungsmarktbarometer 2016: Die Wohnungsnot geht weiter	12
Städteranking: Dynamische Hauptstadt	12
Umzüge: Jeder Dritte wohnt ein Jahr im Provisorium	13
Webtipp: Wohnleitfaden für Geflüchtete	13
Buchtipp: Soziale Nachbarschaften in Handbuchformat	13

TITEL

Gestörte Balance	
Der Mieterschutz für Kleingewerbemietern ist schwach	14

HINTERGRUND

Förderprogramm Stadtumbau Ost: Andere Maßnahmen, gleiches Ziel	19
Dachgeschossausbau und Aufstockung: Viel Potenzial oberhalb der Traufe	20
10 Fragen zu Rauchwarnmeldern: Zwei Euro für mehr Sicherheit	22
Türklopfer, Seilzugglocken und elektrische Schellen: Vom Klopfen und Klingeln	24
Heizen: Soviel Wärme muss sein	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



14

Ihre Probleme sind die, die auch Wohnungsmieter haben:
Galoppierende Mietpreise
und Angst vor Verdrängung.
Erschwerend hinzu kommt:
**Der Mieterschutz für Klein-
gewerbemietern ist schwach**



19

Nach wie vor gibt es das staatliche
**Förderprogramm
Stadtumbau Ost.**
Was passiert da aktuell?

Zum Wohnen
gehört eine
funktionierende
Heizung,
wofür der
Vermieter
sorgen muss,
auf Seite

26



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

Betr.: MieterMagazin 9/2016, Seite 11, Rosemarie Mieder: „Zweitmodernisierung – Da ist was faul“

Berichtigung

In dem Beitrag über eine vom Vermieter angekündigte Zweitmodernisierung wurde eine Zahl falsch angegeben. Richtig muss es heißen: „Die darin angekündigte Maßnahme – Wärmedämmung der Hausfassade – sollte rund 154000 Euro kosten und mit 11 Prozent auf die Miete umgelegt werden“, und nicht, wie in dem Beitrag genannt, 15400 Euro.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 10/2016, Seite 7, Jens Sethmann: „Zweckentfremdung von Zweitwohnungen – Hintertür für Ferienwohnungen?“

Krasses Fehlurteil

Ich halte das kürzlich ergangene Urteil zu Ferienwohnungen für ein krasses Fehlurteil. Es ist ein wesentlicher Unterschied, ob jemand ein Haus vermietet, bei dem er alleiniger Eigentümer ist, oder ob es sich

um eine Eigentümer-Gemeinschaft handelt. Für eine auch nur teilgewerbliche Nutzung müsste immer eine Genehmigung aller Eigentümer vorliegen, damit Nachteile für andere ausgeschlossen werden. Bei Gemeinschaftseigentum erfolgt zum Beispiel die Aufteilung der Nebenkosten in der Regel durch einen Verteilungsschlüssel, unter anderem nach Quadratmetern Wohnfläche, beispielsweise für Frisch- und Abwasser, Warmwasser und Heizung. Wenn der Ferienwohnungs-Vermieter von seinen Gästen für diesen Verbrauch eine Extra-Pauschale verlangt, so steckt er das Geld in die eigene Tasche, aber die Eigentümer-Gemeinschaft oder deren Mieter müssen den enormen Mehrverbrauch durch häufige Besucher und deren oft unwirtschaftliches Verhalten mittragen. Das ist doch wohl nicht hinnehmbar.

K. D. Böhnke per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2016, Seite 4, Leserbrief Böschen

Kohlensäure giftig?

In Ihrer Anmerkung zum Leserbrief schreiben Sie, CO₂ sei ein giftiges Abgas. Meines Wissens entsteht im Autoabgas CO, dieses wird im Katalysator durch Anlagerung von Sauerstoff zu CO₂ umgewandelt. Wenn CO₂ auf 180° Celsius abgekühlt wird, entsteht Kohlensäure – somit wäre diese ja auch giftig.

K. Ackermann per E-Mail

In unserer redaktionellen Anmerkung wird CO₂ nicht als giftiges Abgas deklariert, sondern als zum Treibhauseffekt beitragend. Als gesundheitsschädlich werden ausdrücklich Verbrennungsabgase benannt – gemeint sind damit alle jene Stoffe, die aus den Auspuffen und Schornsteinen kommen.

Die Redaktion

Wir trauern

Franz Kottke

Am 26. September 2016 ist unser langjährig ehrenamtlich engagiertes Mitglied Franz Kottke verstorben. Franz Kottke war von 1992 bis 2007 Bezirksleiter des Berliner Mietervereins in Berlin-Mitte. Insbesondere die Mieter in den Wohnungsbeständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Mitte hat er in den Nachwendjahren sehr erfolgreich organisiert und unterstützt. Durch seine Beiträge im Beirat des Berliner Mietervereins hat er die Entwicklung des Vereins in den turbulenten Nachwendezeiten mitgeprägt. Im Jahr 2008 wurde Franz Kottke für sein Engagement die Bezirksverdienstmedaille verliehen. Den Mitgliedern der Bezirksgruppe war er auch noch nach seinem krankheitsbedingten Ausscheiden aus der Bezirksleitung Ratgeber und ein guter Freund. Trotz seines Ausscheidens aus der aktiven Mitarbeit vor nunmehr bereits 9 Jahren ist Franz Kottke auch den ehrenamtlichen Kollegen aus anderen Bezirken und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle in Erinnerung geblieben. Wir werden unserem Mieterfreund ein ehrendes Andenken bewahren.

Vorstand, Geschäftsführung und Bezirksleitung Mitte des Berliner Mietervereins



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: bmrv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 64. Jahrgang 2016 · **Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titel:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** BHW, Julia Gandras, Itzehoe Versicherung, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, picture alliance, picture alliance/Christian Müller, Nils Richter, Jens Sethmann, Kersten Urbanke, Wikipedia · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreislite 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

Beratungszentrum Müllerstraße 135

Wir haben zusätzlich zu unserem Laden eine Büro-
etage angemietet. Ab November können wir daher
unser Terminangebot erheblich ausdehnen.

Bitte beachten Sie:

Vom 1. bis voraussichtlich 19. November schließen wir
den Laden im Erdgeschoss wegen Renovierungsarbeiten.
Die Beratung findet in diesem Zeitraum im 1. Ober-
geschoss des Hauses statt. Leider ist dieses Büro aus-
schließlich über eine Treppe erreichbar. Der Weg zum
Büro im 1. Obergeschoss ist im Schaufenster des La-
dens ausgeschildert.

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Wir ziehen in ein größeres Ladenobjekt um. Die Bera-
tung an unserem bisherigen Standort, Jessnerstraße 4,
findet letztmalig am Samstag, den 19. November statt.
Ab Dienstag, den 22. November finden Sie uns in der
Frankfurter Allee 85. Unser neues Beratungszentrum
liegt zwischen dem Ring-Center und dem Bezirksamt
Friedrichshain. Fahrverbindungen: S-/U-Bhf. Frankfur-
ter Allee, U-Bhf. Samariterstraße.

Am Montag, den 21. November bleibt das Beratungs-
zentrum wegen des Umzugs geschlossen.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bie-
tet 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, 21. November 2016
und Montag, 19. Dezember 2016.

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

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

Im Rahmen der Aktionswoche „Berlin spart Energie“ 2016
vom 7. bis 12. November 2016:

Aktionstag „Berlin spart Energie“

Samstag, 12. November 2016, 10 bis 13 Uhr

Berliner Mieterverein, Geschäftsstelle Spichernstraße 1,
10777 Berlin, U-Bhf. Spichernstraße

Thema: „Hohe Heizkosten und großer Energieverbrauch
– Der Mieterverein gibt Tipps“

Sie können Ihre Heizkostenabrechnung bei Rechtsanwäl-
ten überprüfen oder einen Heizspiegelcheck durchführen
lassen (bitte die letzten beiden Heizkostenabrechnungen
mitbringen). Ein Energieberater gibt wertvolle Tipps rund
um die Energieeinsparung im Haushalt. Auch Nicht-Mit-
glieder können sich an diesem Tag informieren.

Lesen Sie auch den Veranstaltungstipp auf Seite 8.

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nach-
name 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 Mieter-
Magazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich
unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mit-
glied 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

Mediation und Konfliktberatung

Die Zeiten der telefonischen Beratung
und die Rufnummer haben sich geändert.

Persönliche Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr.

Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter
geschaltet. Neue Rufnummer: ☎ 030-34 71 08 21

E-Mail-Anfragen: mediation@berliner-mieterverein.de



Einsenderin dieses Fotos ist Elke Stachowiak

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.

WAHLEN ZU DEN MIETERRÄTEN

Transparent und fair?



Zwei der 108 aus fadenscheinigen Gründen abgelehnten Mieterratskandidaten: Tilo Trinks und Lion Becker vom Mieterforum Pankow

Die Mieterräte sind gewählt, der Ärger geht weiter. Auf den Skandal um den Ausschluss unliebsamer Kandidaten folgte eine E-Mail-Affäre, über die der langjährige Pressesprecher eines Wohnungsunternehmens stolperte. Ungeachtet dessen ziehen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine rundum positive Bilanz.

Foto: Sabine Mittermeier

Es war die Krönung einer von Pleiten, Pech und Pannen begleiteten Wahl. Der Sprecher der Wohnungsbaugesellschaft Degewo, Lutz Ackermann, wurde suspendiert, weil seine Rundmail versehentlich auch bei einem Redakteur der Berliner Zeitung gelandet war. Darin hieß es, es sei die Position der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, kritische Berichte zur Mieterratswahl vor der Abgeordnetenhauswahl „möglichst zu unterbinden“. „Nordkorea lässt grüßen“, erklärte Andreas Otto von den Grünen.

108 Mieter wurden als Bewerber für die neuen Mitbestimmungsgremien zurückgewiesen. Teilweise waren es Mieter, die als besonders kritisch bekannt sind, etwa vom Mieterforum Pankow. Das MieterMagazin hat in seiner Ausgabe 10/2016 bereits über den umstrittenen Ausschluss berichtet (Seite 11: „Nur Ja-Sager erwünscht?“).

Mittlerweile sind insgesamt 47 Mieterräte gewählt. Sie vertreten die Interessen der Mieter gegenüber der Unternehmensleitung und entsenden einen Vertreter in den jeweiligen Aufsichtsrat. Die Wahlbeteiligung war mit 15 bis 20 Prozent „bemerkenswert hoch“, wie es beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) heißt. „Auch die hohe Anzahl von 997 zur Wahl stehenden Kandidaten beweist, dass diese ersten Mieterratswahlen mit rund 300 000 wahlberechtigten Haushalten transparent, fair und professionell durchgeführt worden sind“, erklärt der Sprecher des BBU. „Aus unserer Siedlung wird kein einziger Vertreter in diesem wichtigen Gremium sein“, ärgert sich Andreas Hoepfner vom Mieterbeirat Ernst-Thälmann-Park – der nicht zu verwechseln ist mit dem Mieterrat. In der Siedlung haben schätzungsweise 300 Mieter keine Wahlunterlagen von der Gewobag erhalten. Hier legte man offiziell Widerspruch gegen das Wahlergebnis ein. Demnächst soll sich eine Sondersitzung der Wahlkommission mit dem Thema befassen. Der Berliner Mieterverein (BMV), der ausdrücklich zur Beteiligung bei den Wahlen aufgerufen hatte, fordert Konsequenzen. Die bekannt gewordenen Ablehnungsgründe für die Wählbarkeit seien willkürlich und entsprachen nicht der Wahlordnung, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Die Wohnungsunternehmen sollten künftig selber über den Ausschluss von Kandidaten entscheiden und dafür nicht die Wahlkommission vorschieben.“ Bisher ist dies Sache der mehrheitlich mit Mietern besetzten Wahlkommission, wobei diese bei der Einschätzung der Kandidaten durch die Unternehmen beeinflusst worden sein dürften. Der BMV schlägt vor, dass künftig eine Schiedskommission über den Ausschluss von Kandidaten entscheiden soll. Diese soll jeweils aus einem Vertreter des BBU, des BMV und einem pensionierten Richter bestehen.

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Die Gehag als Spielball

Das Wohnungsunternehmen Gehag, ein Paradebeispiel für Aufstieg und Fall der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, wurde 1924 gegründet und errichtete bis Anfang der 1930er Jahre mehr als 10 000 Wohnungen. Mit der Hufeisensiedlung von Bruno Taut schrieb sie in der Weimarer Republik Architekturgeschichte. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs rettete Karl-Heinz Peters als Rechtsanwalt mit großem juristischem Sachverstand die Gehag vor der Auflösung. Die drei Westmächte hatten das Wohnungsunternehmen etwas vorschnell als „NS-Organisation“ eingestuft. Von DGB und DAG fortgeführt, knüpfte die Gehag mit der Gropiusstadt an die Traditionen des Unternehmens an. Peters, als Notvorstand berufen und ab 1953 alleinvertretungsberechtigter Vorstand, gelang es, die Gehag vor der Eingliederung in die „Neue Heimat“ zu bewahren. Die Privatisierung Ende der 1990er Jahre verfolgt Peters aus dem Ruhestand. Gegen die Privatisierungspolitik der öffentlichen Hand und das Geschäftsgebaren der „Heuschrecken“ wäre auch er machtlos gewesen. Am Schluss seines Buches, das sich über weite Strecken wie ein Krimi liest, fordert Peters mehr Sozialen Wohnungsbau und die Verankerung des Grundrechts auf Wohnen im Grundgesetz. Persönlichkeiten wie er fehlen heute in Berlin – nicht nur als Korrektiv einer verfehlten Wohnungspolitik.

rb



Karl-Heinz Peters: Von der Gemeinnützigkeit zum Profit. Privatisierungsoffer Gehag – Herausforderung für alternative Wohnungspolitik. Hamburg 2016. 12 Euro

KÜNDIGUNG WEGEN RAUCHENS ZURÜCKGEWIESEN

Herr Adolfs kann aufatmen

Der passionierte Raucher Friedhelm Adolfs darf nun doch in seiner Wohnung bleiben – und weiterrauchen. Der Fall hatte bundesweit für Schlagzeilen gesorgt und ging durch alle Instanzen. Nun wies das Landgericht Düsseldorf die Kündigung endgültig zurück.

Im Jahre 2013 war dem Mieter nach 40 Jahren das Mietverhältnis gekündigt worden. Der Grund: Andere Hausbewohner hatten sich über den ständigen Zigarettenqualm im Treppenhaus beschwert. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht hielten die Kündigung zunächst für gerechtfertigt. Angeblich habe der Mieter, der nach eigenen Angaben etwa 15 Zigaretten täglich raucht, seine Wohnung im Souterrain nicht ausreichend gelüftet, so

dass der kalte Rauch ins Treppenhaus zog. Zwar ist es unstrittig, dass man in seiner Wohnung rauchen darf. Wenn jedoch andere Mieter durch den Geruch beeinträchtigt werden, kann das durchaus eine kündigungsrelevante Vertragsverletzung darstellen.

Nachdem der Bundesgerichtshof (BGH) eine „rechtsfehlerhafte Tatsachenermittlung und Beweiswürdigung“ kritisiert hatte (BGH vom 18. Februar 2015 – VIII ZR 186/14) musste das Landgericht Düsseldorf den Fall noch einmal neu aufrollen. Und diesmal entschieden die Richter zugunsten des Mieters (LG Düsseldorf vom 28. September 2016 – 23 S 18/15). Nach der Vernehmung von 13 Zeugen sah das Gericht keine ausreichenden Beweise dafür, dass Adolfs nicht ausreichend lüfte oder seine

Foto: picture alliance



Aschenbecher nicht leere. Somit habe der Mieter auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. In ihrer außergewöhnlich ausführlichen Begründung wies die 23. Berufungszivilkammer zudem darauf hin, dass sich der Tabakrauch nicht eindeutig dem Beklagten zuordnen lasse.

Das Urteil wird zwar erst Ende Oktober rechtskräftig, allerdings hat das Landgericht eine Revision ausgeschlossen. Somit dürften sich die Akten im Fall Friedhelm Adolfs endgültig schließen.

Birgit Leiß

Raucher Adolfs setzte sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch

■ Das Urteil im Wortlaut: www.justiz.nrw.de/nrwe/lgs/duesseldorf/lg_duesseldorf/j2016/23_S_18_15_Urteil_20160928.html

ROT-ROT-GRÜNE KOALITIONSVERHANDLUNGEN

Wohnungspolitisches Umsteuern gefordert



Foto: picture alliance

SPD-Chef Müller (rechts) verhandelt mit Klaus Lederer (Linke) und Ramona Pop (Grüne) über eine rot-rot-grüne Zukunft Berlins

Nach den Abgeordnetenhauswahlen laufen die Gespräche zur Bildung einer neuen Senatskoalition. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert von der künftigen Regierung eine Wende in der Wohnungspolitik.

Trotz großer Verluste wurde die SPD am 18. September wieder stärkste Partei. Zum Weiterregieren müssen sich die Sozialdemokraten aber zwei

neue Partner suchen. Im Oktober begannen sie mit Grünen und Linken Gespräche zur Bildung einer rot-rot-grünen Koalition.

Der BMV erwartet von der neuen Berliner Landesregierung in Zukunft eine aktive Politik für mehr Mieterschutz und mehr preisgünstigen Wohnraum. „Die Wohnungspolitik muss endlich umsteuern und darf nicht nur dem Marktgeschehen hinterherlaufen“, heißt es in einem Positionspapier, mit dem der BMV seine Anforderungen an das Regierungsprogramm des künftigen Senats stellt.

Berlin solle anstreben, die Zahl der städtischen Wohnungen von heute 300 000 mittelfristig auf 500 000 zu erhöhen. Für jährlich 8000 neue Sozialwohnungen sollen Fördermittel bereitgestellt werden, die Hälfte davon zu einem Mietpreis von weniger als 6 Euro pro Quadratmeter. Der BMV fordert außerdem ein 50-Millionen-Euro-Förderprogramm

zur Wohnungsmodernisierung. Das geschützte Marktsegment für Notfälle müsse ausgeweitet werden, und die städtischen Wohnungsunternehmen sollen jedes Jahr 3000 Haushalte mit dringendem Wohnbedarf unterbringen.

Der BMV fordert, dass Berlin die Spekulation mit Grund und Boden verhindert und ein umfassendes Wohnraumschutzgesetz erarbeitet. Die Bezirke sollen in die Lage versetzt werden, mehr Milieuschutz- und Umstrukturierungsverordnungen zu erlassen. Im Sozialen Wohnungsbau sollen die Mieterrechte verbessert und eine soziale Richtsatzmiete mit Einkommensbezug eingeführt werden. Im Bund müsse Berlin sich für Mietrechtsänderungen einsetzen, vor allem für eine Verschärfung der Mietpreisbremse, eine Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten und einen besseren Kündigungsschutz.

Jens Sethmann

EINBRUCHSCHUTZ

Nachrüstung an der Wohnungstür

Um Einbrüche ► zu erschweren, hilft der Staat bei der Wohnungssicherung

Im vergangenen Jahr gab es bundesweit fast zehn Prozent mehr Einbrüche. Berlin gehört zu den Hochburgen, auch wenn hier die Zahl entgegen dem Trend leicht rückläufig war. Wer es den Langfingern möglichst schwer machen will, kann auf Geld von Vater Staat hoffen.

■ Das neu erschienene „Finanztest Spezial Einbruchschutz“ ist zum Preis von 8,50 Euro im Handel erhältlich oder kann online bestellt werden unter www.test.de/spezial-einbruchschutz

Beratungsstelle
Einbruchschutz
der Polizei
Servicenummer:
☎ 4664-979999
E-Mail:
einbruchschutz@polizei.berlin.de
Infoblätter zum
Download unter
www.berlin.de/polizei/aufgaben/praevention/diebstahl-und-einbruch/artikel.125014.php

Die Fördermittel der KfW können online beantragt werden unter www.kfw.de
☎ 0800 53 99 002
(kostenlose
Servicenummer
der KfW)

40 Prozent der Einbruchversuche scheitern. Das liegt vor allem daran, dass immer mehr Menschen ihr Zuhause mit technischen Maßnahmen schützen, heißt es bei der Polizei. Die Einbrecher haben häufig nur wenige Minuten Zeit, um unbemerkt die Wohnung aufzubrechen. Stoßen sie auf Widerstand, lassen sie von ihrem Vorhaben ab.

Schwachstelle Nummer 1 ist, zumindest in den oberen Stockwerken, die Tür. Doch nicht alle Türsicherungen, die im Handel angeboten werden, taugen etwas, wie die Stiftung Warentest unlängst herausgefunden hat. Auf dem Prüfstand standen unter anderem Querriegelschlösser, die die Tür über die gesamte Breite absperren, Stangenschlösser zum Verriegeln von oben nach unten und Bandsicherungen, die das Aufhebeln auf der Scharnierseite verhindern sollen. Das erschreckende Ergebnis: Neun der 15 getesteten Sicherungen wurden mit mangelhaft bewertet – und das bei Preisen von bis zu 700 Euro.

Um teure Fehlkäufe zu vermeiden, empfiehlt es sich, vorab eine Beratungsstelle der Polizei aufzusuchen. Dort weiß man nicht nur, welche Sicherung für die jeweilige Tür Sinn macht, sondern hat auch Adressen von qualifizierten Handwerksbetrieben. Den Einbau sollte man nämlich Profis überlassen, rät die Stiftung Warentest. Auch das beste Schloss hilft nichts, wenn es falsch montiert wurde. Bei Fenstern lässt sich der Einbruchschutz ebenfalls nachträglich verbessern, etwa durch Mehrfachverglasung oder abschließbare Fenstergriffe.

Wichtig: Vor dem Einbau ist der Vermieter um Erlaubnis zu fragen. Eine

Ablehnung muss man aber nicht in jedem Fall hinnehmen. Hier hilft die Rechtsberatung des Berliner Mietervereins weiter. Wer das Okay seines Vermieters hat, kann bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen Zuschuss beantragen. Die KfW übernimmt zehn Prozent der Investitionskosten, maximal 1500 Euro. Auch die Installation von Alarmanlagen, Türspionen, Rollläden und ähnliche Maßnahmen werden bezuschusst. Für 2016 sind die Fördertöpfe bereits ausgeschöpft, doch für das kommende Jahr sind 50 Millionen Euro im Bundeshaushalt vorgesehen – fünfmal so viel wie bisher. Die endgültige Bereitstellung der Mittel erfolgt erst Ende 2016, Anträge können bereits jetzt gestellt



Foto: Christian Muhrbeck

werden. Übrigens: Zuerst nachrüsten und dann Geld einfordern geht nicht. Der Antrag muss gestellt werden, bevor man mit der Maßnahme beginnt.

Birgit Leiß

VERANSTALTUNGSTIPP

Ein Blick hinter die Kulissen der Energiewende



■ Aktionswoche
vom 7. bis 12. November in ganz
Berlin, alle Angebote sind kostenlos,
Programm und Infos unter:
www.berlin-spart-energie.de/aktionswoche-2016-in-ganz-berlin-vom-7-12-november/

Die Aktionswoche „Berlin spart Energie“ bietet auch in diesem Jahr wieder ein spannendes, vielfältiges Programm. Zahlreiche Energiesparprojekte öffnen ihre Pforten für einen Blick hinter die Kulissen. Ein Highlight: das neu entstehende klimaneutrale Kreativquartier „Holzmarkt“ in Moabit. Per Bus kann man außerdem in die Gartenstadt Lichterfelde-Süd fahren, wo zwei Genossenschaften bewiesen haben, dass man innovative energetische Sanierungen sehr wohl sozialverträglich durchführen kann. Weitere Thementouren führen unter anderem zu den grünen Dächern der UFA-Fabrik und zur Niedrigenergiesiedlung Märkisches Viertel mit seinem Biomasse-Heizkraftwerk. Auf dem Programm stehen außerdem zahlreiche Fachveranstaltungen.

Die Aktionswoche wird im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung von der „Berliner ImpulsE“ organisiert. Getragen wird sie von einem breiten Netzwerk, darunter die Verbraucherzentrale, mehrere Wohnungsbaugesellschaften, die Berliner Stadtreinigung und verschiedene Energieversorger. Der Berliner Mieterverein beteiligt sich wie schon in den Vorjahren wieder mit einem eigenen Aktionstag. Am Samstag, dem 12. November, können auch Nicht-Mitglieder ihre Heizkostenabrechnung von Rechtsanwälten prüfen lassen. Ein Energieberater gibt zudem wertvolle Tipps rund um die Energieeinsparung im Haushalt. *bl*

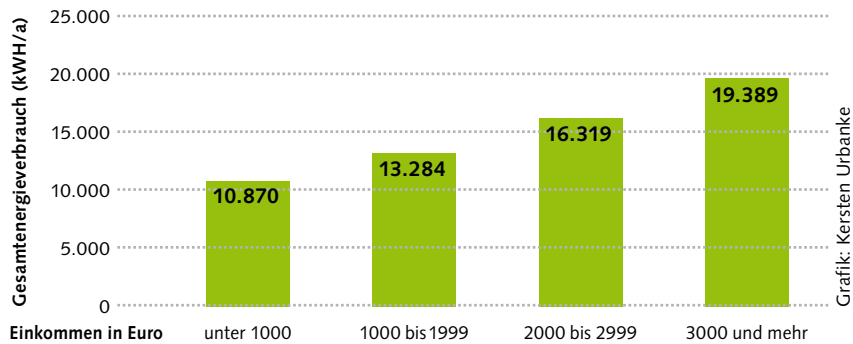
Arm, aber öko

Ein ökologisches, nachhaltiges Leben kann man nur führen, wenn man genügend Geld dafür hat? Weit gefehlt. Einer Studie des Umweltbundesamtes (UBA) zufolge verhalten sich gerade die Menschen mit geringem Einkommen am ressourcen-schonendsten – oft ohne sich dessen bewusst zu sein.

Wer mehr Geld hat, verbraucht meist mehr Energie und Ressourcen, und zwar unabhängig davon, ob er sich als umweltbewusst einschätzt oder nicht. „Mehr Einkommen fließt allzu oft in schwerere Autos, größere Wohnungen und häufigere Flugreisen – auch wenn die Menschen sich ansonsten im Alltag umweltbewusst verhalten“, erklärt UBA-Präsidentin Maria Krautzberger. Gerade diese Punkte beeinflussen die Ökobilanz des Menschen am stärksten. „Der Kauf von Bio-Lebensmitteln oder eine gute Mülltrennung wiegen das nicht auf“, so Krautzberger. Vor allem Fernflüge, das Auto, die Größe der Wohnung und deren Beheizung sowie der Konsum von Fleisch entscheiden darüber, ob jemand über oder unter dem durchschnittlichen Ressourcenverbrauch liegt. Daher haben Menschen mit hohem Umweltbewusstsein nicht zwangsläufig eine gute persönliche Ökobilanz. Menschen mit kleinem Einkommen, die sich selbst am wenigsten umweltbewusst einschätzen, verursachen hingegen die geringeren Umweltbelastungen. Der Gesamtenergieverbrauch pro Kopf liegt in der untersten Einkommensgruppe bei rund 10.000 Kilowattstunden pro Jahr, bei den Befragten mit hohem Einkommen hingegen fast doppelt so hoch.

Neben der Mobilität ist das Wohnen der größte „blinde Fleck“. Wohlhabende haben meist mehr Wohnfläche pro Person zur Verfügung und leben oft in freistehenden Häusern. Selbst mit einer effizienten Heizungsanlage ist da der Energiebedarf höher als bei kleineren Wohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus.

Pro-Kopf-Gesamtenergieverbrauch nach Einkommen



Quelle: Umweltbundesamt

Wer ein höheres Einkommen hat, besitzt häufig auch moderne Haushalts- und Multimediageräte mit der besten Energieeffizienzklasse, neigt aber auch zum Kauf von mehreren Kühlgeräten oder überdimensionierten Fernsehern – was den Vorteil wieder zunichte macht. Haushalte mit weniger Geld haben dagegen vielleicht noch eine stromfressende alte Waschmaschine, nutzen diese aber nur, wenn sie auch voll ist, und

trocknen die Wäsche auf der Leine und nicht im Wäschetrockner. Das tun sie nicht, um die Umwelt zu schonen, sondern um Geld zu sparen.

Die Energieberatung für Hartz-IV-Haushalte ist natürlich sinnvoll, um den Geldbeutel zu schonen. Zur Entlastung der Umwelt wäre aber auch an eine Energieberatung für Reiche zu denken.

Jens Sethmann

■ Studie zum Download: www.umweltbundesamt.de/publikationen/repraesentative-erhebung-von-pro-kopf-verbraeuchen

Gute Nachbarschaft



Nach einer Umfrage des evangelischen Magazins „chrison“ behaupten fast 70 Prozent der Befragten, dass sie mit ihren Nachbarn befreundet seien. Nur 1 Prozent antwortete, man möchte mit den Nachbarn nichts zu tun haben. 94 Prozent der Befragten nehmen Pakete für ihre Nachbarn an, 73 Prozent helfen, wenn ein Nachbar erkrankt ist, 70 Prozent sehen nach der Wohnung beziehungsweise dem Haus, wenn die Nachbarn im Urlaub sind, und immerhin noch 47 Prozent geben an, bei Renovierungen oder im Garten mitzuhelfen.

dmb

MODELLPROJEKT GENERATIONENWOHNEN SREDZKISTRASSE 44

Das Wunder vom Kollwitzplatz

Das Genera-
tionen-Wohn-
projekt Sredzki-
straße 44 stößt
auch bei den
Nachbarn auf
großes Interesse

In der Nähe vom Kollwitzplatz entsteht derzeit ein gemeinschaftliches Wohnprojekt – mit bezahlbaren Mieten, wie sie in dieser Gegend Seltenheitswert haben. Dabei sah es für die Bewohner der Sredzkistraße 44 zunächst gar nicht gut aus.

„Ein kleines Wunder“ nennt Peter Weber von der Mietergenossenschaft SelbstBau eG das Modellprojekt. Der unsanierte Altbau mit Ofenheizung und Außenklo gehörte früher der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Doch die hatte sich mit den Bewohnern völlig überworfen. Über die Modernisierungspläne, wonach ein Treppenaufgang abgerissen und einige Wohnungen zusammengelegt werden sollten, waren die Mieter entsetzt. Der Streit zog sich über Jahre hin, ohne dass es zu einer Einigung kam. In dieser Phase informierten sich die Mieter über die Möglichkeit einer Übernah-

me des Hauses durch das „Miets-häusersyndikat“ oder eine Genossenschaft. Gleichzeitig nahm die Gewobag Kontakt zur SelbstBau auf. Man wollte das Haus mit seinen unbequemen Mietern abstoßen.

„Die SelbstBau hat dann zuerst das Gespräch mit uns gesucht und uns nach unseren Vorstellungen gefragt – damit hatte sie schnell unser Vertrauen gewonnen“, berichtet Daniela Herr, eine von acht Mietparteien, die zu dieser Zeit im Haus wohnten. Gemeinsam wurde die Idee zu einem generationsübergreifenden und barrierefreien Wohnen entwickelt. 2014 schloss die SelbstBau eG dann mit der Gewobag einen Erbpachtvertrag für 99 Jahre ab. Seit Mitte 2015 werden die elf Wohnungen umgebaut, drei davon werden behindertengerecht sein. Aber auch die anderen Wohnungen werden mit breiten, rollstuhlgerechten Türen ausgestattet. Außerdem wird ein Fahrstuhl



Foto: Nils Richter

eingebaut. Im Erdgeschoss entsteht eine Musterwohnung und ein Informations- und Ausstellungszentrum. Hier können sich Besuchergruppen über generationsverbindendes Wohnen und Bauen informieren.

„Das Interesse an solchen Projekten ist groß, längst ist gemeinschaftliches Wohnen keine Nische mehr, sagt Constance Cremer von „Stattbau“, die für das Projekt eine Machbarkeitsstudie erstellt hat. Doch die Lage in der Innenstadt bleibt für die meisten ein Traum. Die Sredzkistraße 44 habe daher Strahlkraft in die Nachbarschaft hinein, so Cremer. Das Bundesfamilienministerium unterstützt den Umbau mit 930 000 Euro, die Gesamtkosten belaufen sich auf 2,5 Millionen Euro.

Alle acht Altmietter werden zurückziehen. Sie können sich über Mieten von 5,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter freuen, in einem Fall sogar nur 5 Euro. Die Neuen müssen mit 8,50 Euro schon tiefer in die Tasche greifen. Die Dachgeschosswohnungen sind jeweils rund 1 Euro teurer. Dazu kommen Genossenschaftsanteile in Höhe von 150 Euro pro Quadratmeter für die Altmietter und 300 Euro für die neu Einziehenden. Mindestens zehn Jahre lang soll die Miete nicht erhöht werden. Lediglich drei Wohnungen wurden neu vermietet, zwei davon an Menschen über 60, eine an einen Rollstuhlfahrer. Daniela Herr, die seit fast 20 Jahren im Haus wohnt, freut sich auf das Zusammenleben. „Hier kann ich mich einbringen“, sagt sie.

Birgit Leiß

BUCHTIPP

Anregungen zum Handeln

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis, alle Menschen brauchen die Möglichkeit zum Rückzug an einen Ort, der Schutz und Sicherheit gewährt“, geben zwei der rund 80 Autoren in der Einleitung des Buches die Richtung vor. Wohnen befindet sich im Umbruch: Parallel zur zunehmenden Ausdifferenzierung individueller Lebenslagen vervielfältigen sich die Wohnformen. Studierende und Lehrende des Studiengangs Urban Design der HafenCity Universität Hamburg suchen Antworten auf Fragen wie: Wo und wie lassen sich Wohnwünsche heute realisieren? Wie viel „Eigenes“ brauchen Wohnende? Wie lässt sich das Zusammenleben organisieren? Welche ursprünglich eng mit dem Wohnen verbundenen Tätigkeiten üben wir längst an anderen Orten aus? Die Antworten sind nicht akademisch, sondern äußerst praxisbezogen. Das Buch enthält strategische Ansätze zur Umnutzung leerstehender Büroimmobilien, zeigt an einem Stammbaum die wechselnden Besitzverhältnisse eines Berliner Mietshauses, gibt Einblicke in Wohnformen und Wohnbedürfnisse Hamburger Obdach- und Wohnungsloser und vieles mehr. Sein Fazit: Die Lösung sozialräumlicher Probleme erfordert „experimentelle Spielräume zur Entwicklung geeigneter Handlungskonzepte unter Beteiligung derjenigen, deren Probleme zu lösen sind“. Das hervorragend gestaltete Buch liefert hierzu zahlreiche Anregungen.

rb



Wohnbund e.V. / HafenCity Universität Hamburg (Hrsg.): *wohnen ist tat-sache – Annäherungen an eine urbane Praxis*. Berlin 2016. 28 Euro

Mietpreisbremse erstmals vor Gericht durchgesetzt

Erfreuliches Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg zur Mietpreisbremse: Ein Mieterhaushalt konnte seine Monatsmiete um 32 Euro reduzieren und bekam 227 Euro zuviel bezahlte Miete zurück. Damit das kein Einzelfall bleibt, müssen aber die schwerwiegenden Konstruktionsfehler der Mietpreisbremse beseitigt werden.

562 Euro im Monat sollte die Nettokaltmiete für eine 74 Quadratmeter große Wohnung in Lichtenberg betragen. Die Mieter erkannten darin einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und rügten dies ihrem Vermieter gegenüber gleich nach Vertragsunterzeichnung im Oktober 2015.

Vor dem Amtsgericht bekamen sie voll und ganz Recht: Die Miete darf

nach der Mietpreisbremse höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zur Ermittlung sei der Berliner Mietspiegel 2015 heranzuziehen, so das Gericht. Daraus errechnet sich eine höchstzulässige Miete von 530 Euro. Das Urteil ist bereits rechtskräftig.

„Wir hoffen, dass diese Rechtsprechung bei zukünftigen Auseinandersetzungen auch für die Berliner Landgerichte die Marschroute darstellt“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Damit wäre Rechtssicherheit für Mieter gewonnen.

Das Urteil ändert allerdings nichts am grundsätzlichen Korrekturbedarf an der Mietpreisbremse. Solange die Vormietenhöhe Bestandsschutz behält und die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses bei der Frage, wel-



Foto: Wikipedia

che Miete zulässig ist, im Dunkeln tappen, wird sich an der weitgehenden Wirkungslosigkeit der Bremse nichts ändern. Der BMV fordert deshalb eine entsprechende Gesetzesänderung.

Jens Sethmann

Amtsgericht Lichtenberg weist überhöhte Miete zurück

■ Urteil vom 28. September 2016 – 2 C 202/16, siehe auch Seite 30

ZWEITES MIETRECHTSÄNDERUNGSPAKET

Schwarze Blockade

In Sachen Mietrechtsreform steht der Handschlag zwischen Justizminister Maas und seinen CDU-Kollegen weiter aus

Wird das noch was mit dem zweiten Mietrechtsänderungspaket? Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) hat noch für diese Legislaturperiode Mietrechtsverbesserungen angekündigt, doch sein Gesetzesentwurf wird von der CDU/CSU abgeblockt.



Foto: picture alliance

Heiko Maas rennt die Zeit davon. Im September 2017 wird ein neuer Bundestag gewählt. Wenn er noch in

dieser Wahlperiode seine Gesetzesänderungen durchbringen will, braucht er vor der Sommerpause 2017 einen Beschluss des Parlaments. Doch nach Informationen des Deutschen Mieterbundes (DMB) wird der Referentenentwurf des Ministers seit April 2016 im Bundeskanzleramt blockiert. Im Gesetzesentwurf steht unter anderem, dass die Umlage der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete von elf auf acht Prozent gesenkt werden soll und Mieter sich nach einer Modernisierung auf eine finanzielle Härte berufen können, wenn Miete und Heizkosten mehr als 40 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens betragen. Außerdem sollen in den Mietspiegel nicht nur die neuen Mieten der vergangenen vier Jahre einfließen, sondern die der letzten acht Jahre. Auch bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs soll der Mieter mit dem Ausgleich der Rückstände die Kündigung abwenden können. Zudem soll bei

Betriebskostenabrechnungen und Mieterhöhungen die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein. Die meisten dieser Punkte haben SPD und CDU/CSU schon 2013 in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart. Die SPD-Fraktion hat darüber hinaus auch Verbesserungen an der weitgehend wirkungslosen Mietpreisbremse gefordert. Doch die Union stellt sich quer. „Mit uns wird es keine Verschärfung der Mietpreisbremse geben“, sagte der CDU-Abgeordnete Jan-Marco Luczak im Bundestag. „In dem Mietrechtspaket ist nicht alles falsch, aber in der Summe führt es dazu, dass sich die Investitionsbedingungen massiv verschlechtern werden“, meint Luczak. DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten appelliert an die Bundesregierung, das Reformpaket endlich auf den Weg bringen: „Durch Schweigen und Nichtstun erledigen sich die derzeitigen Mietrechtsprobleme nicht.“

Jens Sethmann

IBB-WOHNUMGSMARKTBAROMETER 2016

Die Wohnungsnot geht weiter

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist keine Entspannung zu erwarten. Diese wenig überraschende Aussage trifft das Wohnungsmarktbarmeter 2016, das die Investitionsbank Berlin (IBB) im Oktober vorgelegt hat.

Im Wohnungsmarktbarmeter werden die Einschätzungen von über 200 Immobilienexperten zur Marktlage und zum Investitionsklima zusammengefasst. Die Experten sind sich einig: In Berlin herrscht in fast allen Marktbereichen Wohnungsknappheit. Besonders angespannt ist die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt, vor allem bei günstigem und preisgebundenem Wohnraum. Dieses „unausgewogene Marktverhältnis von Angebot und Nachfrage“ werde sich weiter fortsetzen, heißt

es. Zu deutsch: Die Wohnungsnot geht weiter.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens steht auch bei der Frage nach den größten Problemen auf dem Wohnungsmarkt im Vordergrund. In der Expertensicht gehören dazu die steigenden Nettokaltmieten, die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden und der abnehmende Bestand an Sozialwohnungen. Auch das Fehlen von Bauland wird genannt. Das Investitionsklima schätzen die Experten als positiv ein – am besten aber für die nicht so dringend benötigten Eigentumswohnungen. Als Instrument zur Entspannung des Wohnungsmarktes sehen 61 Prozent der Befragten die Wohnraumförderung des Senats als wirksam an, wohlwissend, dass sie nur für einen kleinen Teil der neu zu bauenden

Foto: Nils Richter



An den langen Schlangen bei der Wohnungssuche wird sich absehbar nichts ändern

Wohnungen reicht. Andere wohnungspolitische Maßnahmen schneiden deutlich schlechter ab: Mietenbündnisse, das Zweckentfremdungsverbot, den Milieuschutz, die Kapungsgrenzenverordnung und Konzeptvergaben halten jeweils weniger als ein Drittel der Experten für effektiv. Am wenigsten versprechen sie sich von der Mietpreisbremse: Nur 17 Prozent halten sie für brauchbar.

Jens Sethmann

■ IBB-Wohnungsmarktbarmeter 2016:
www.ibb.de/wohnungsmarktbarmeter

STÄDTERANKING

Dynamische Hauptstadt

Berlin scheint Boom-Stadt Nummer eins in Deutschland zu sein. Aber hat die Hauptstadt auch die größte Wirtschaftskraft? Nimmt sie tatsächlich die rasanteste Entwicklung, und wie sieht die Zukunft aus? Ein Städteranking gibt Auskunft.

Den Aufwärtstrend Berlins markiert eine robuste Beschäftigungsentwicklung

Berlin hat sich auf der Rangliste deutscher Städte weiter nach oben gearbeitet, bescheinigt das diesjährige

Städteranking von ImmobilienScout 24 und der Zeitschrift WirtschaftsWoche.

Anhand von über 100 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt, Immobilienmarkt, Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit werden in regelmäßigen Abständen das aktuelle Niveau, die Dynamik der Entwicklung in den letzten fünf Jahren und schließlich die Perspektiven bewertet. Am weitesten vorne liegt die Hauptstadt dabei im Dynamikranking: Hier hat Berlin seinen 9. Platz unter 64 Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern verteidigt und gehört zu den führenden 10 Städten (Platz 1: München, Platz 10: Nürnberg). Ein Grund dafür ist die robuste Beschäftigungsentwicklung. Immerhin stieg die Erwerbstätigenzahl zwischen 2010 und 2015 um mehr als 17 Prozent, und der Anteil der Hartz-4-Empfänger sank um 1,5 Prozent. Auch seine Zukunftsfähigkeit hat die Hauptstadt klar ver-

bessert – sie rückte vier Stellen nach oben, auf Platz 14 in dieser Sparte (Platz 1: Darmstadt).

Eine Verbesserung gelang zwar auch beim Niveauranking, aber der Platz 39 bedeutet dennoch: Hier ist Berlin nur Mittelmaß und vom klaren Sieger München noch weit entfernt. Überhaupt behaupten sich vor allem wieder die wirtschaftsstarke Autostädte (Ingolstadt, Stuttgart, Regensburg und Wolfsburg), die innovative Forschungs- und Entwicklungszentren und damit auch hochbezahlte Jobs in technikaffinen Bereichen zu bieten haben: Ingolstadt steht an der Spitze mit der Anzahl von Patenten. Wolfsburg weist die höchste Ingenieurquote auf. In einem Aspekt allerdings dürfte Berlin ganz rasant aufholen: Im Run auf den Wohnungsmarkt. So kommen inzwischen auf jede zu vermietende Wohnung im Schnitt 6,3 Suchende mehr als noch im Jahr 2011.

Rosemarie Mieder



Foto: picture alliance

Jeder Dritte wohnt ein Jahr im Provisorium

30 Prozent aller Umziehenden haben sich auch ein Jahr nach ihrem Einzug noch nicht komplett eingerichtet. Das ergab eine Umfrage des Immobilienportals immowelt.de.

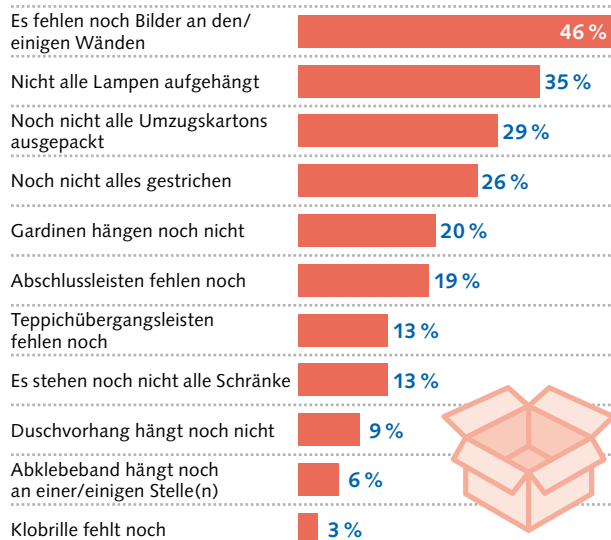
Fast jeder kennt das von seinem letzten Umzug: Man ist zwar schon längst eingezogen, es stehen aber immer noch unausgepackte Kartons in der Ecke, und die Gardinen sind auch noch nicht alle aufgehängt. Am häufigsten fehlen noch die Bilder an den Wänden. Unter denen, die ihren Umzug noch nicht vollendet haben, lebt fast die Hälfte noch zwischen kahlen Wänden. Bei 35 Prozent

hängen noch nackte Glühbirnen an der Decke. Häufig sind auch noch nicht alle Umzugskartons ausgepackt oder alle Wände gestrichen. Jüngere Leute schaffen es häufiger nicht, ihren Umzug zu vollenden: Bei den Unter-40-Jährigen schieben 46 Prozent die letzten Einrichtungsarbeiten länger als ein Jahr auf. Menschen über 60 sind besser organisiert. Unter ihnen wohnen nur 15 Prozent nach 12 Monaten noch im Provisorium. Auch 45 Prozent der Haushalte mit Kindern haben nach einem Jahr noch nicht alles erledigt.

Jens Sethmann

Liegegebliebene Arbeiten

(unter denen, die nach einem Jahr noch nicht vollständig eingerichtet sind)



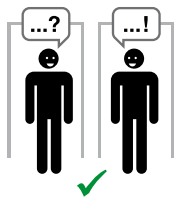
Quelle: immowelt AG

Mehrfachnennungen möglich

Grafik: Kersten Urbanke

WEBTIPP

Orientierung in neuer Umgebung – Wohnleitfaden für Geflüchtete



Im vergangenen Jahr sind rund 125 000 Menschen als Geflüchtete nach Berlin und Brandenburg gekommen. Dieser Zuzug stellt auch Mieter und Vermieter vor große Herausforderungen, insbesondere in Wohngebieten mit relativ homogener, deutschsprachiger Mieterschaft. Haben Geflüchtete das Glück, nach ihrem Aufenthalt in provisorischen Flüchtlingsunterkünften eine Wohnung zu bekommen, stoßen sie häufig auf Unverständnis. Schließlich prallen verschiedene Kulturen, Lebensgewohnheiten und Ansprüche aufeinander. Um ihnen das Ankommen in einer völlig neuen Umgebung zu erleichtern, hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) einen vierseitigen „Wohnleitfaden für Geflüchtete“ in deutscher, englischer und arabischer Sprache erarbeitet, der im Internet zum kostenlosen Download bereitsteht. Die Themenkomplexe „Verhalten in der Wohnung“, „Gemeinschaftlicher Umgang“, „Internet, Telefon und Rundfunk“ und „Im Notfall“ werden, ergänzt durch Piktogramme, allgemeinverständlich dargestellt. Vielleicht wäre auch ein „Wohnungsleitfaden für (manche) deutschen Nachbarn“ sinnvoll?

rb



■ Download:
bbu.de/themen/gefluechtete/

BUCHTIPP

Soziale Nachbarschaften in Handbuchformat



Wohnen in Gemeinschaft – Berliner bauen Soziale Nachbarschaften.
Berlin, Stattbau
2016, Bezug über:
Stattbau GmbH,
Pufendorfstraße
11, 10249 Berlin,
☎ 690 81-0

■ Download:
[www.netzwerk-generationen.de/
fileadmin/user_upload/PDF/
Downloads_broschüren-dokumentationen/
2016_Broschuere_SozialeNachbarschaften.pdf](http://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_broschüren-dokumentationen/2016_Broschuere_SozialeNachbarschaften.pdf)

Eine sozial funktionierende Nachbarschaft ist wesentlicher Bestandteil lebendiger Quartiere und der „Berliner Mischung“. „Die Soziale Nachbarschaft steht als Leitbild für Generationengerechtigkeit, Inklusion und die Übernahme von Verantwortung und Selbstorganisation“, schreibt Constance Cremer, eine der Geschäftsführerinnen von „Stattbau“. Im ersten Teil des Buches untersuchen Fachleute aus der Wohnungs- und Sozialwirtschaft sowie aus Forschung und Politik gemeinschaftliche Wohnformen – von der Genossenschaftsbewegung der 1920er Jahre über die studentischen Wohngemeinschaften der 1970er Jahre bis zu aktuellen Wohnprojekten und Baugemeinschaften. Im zweiten Teil des Buches berichten Berliner Wohnprojekte über ihre Ziele, Probleme und Aktivitäten, so etwa das Studentendorf Adlershof, die X-berger Wohnverwandtschaften in Kreuzberg und das Seniorenwohnhaus am Gasometer in Schöneberg. Im dritten Teil des Buches erhalten Interessenten praktische Tipps. Anhand einer Checkliste können Interessierte ihre Erwartungen an ein gemeinsames Wohnprojekt konkretisieren. Alle Methoden, Abläufe und Hinweise sind praxisnah, kompakt und allgemein verständlich.

rb

Gestörte Balance

Der Mieterschutz für Kleingewerbetmieter ist schwach

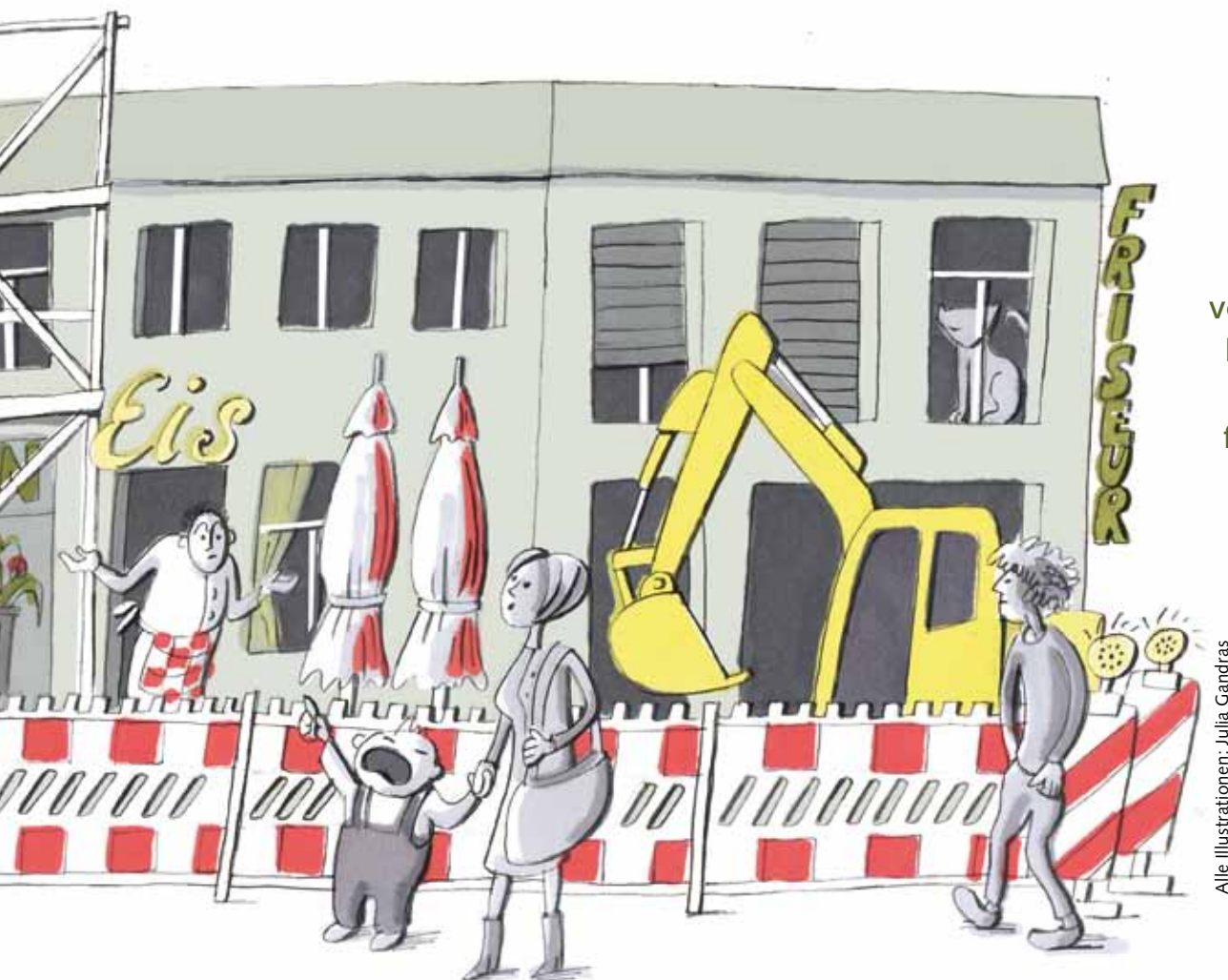
Unter Verdrängung und Mietpreisexplosion leiden nicht nur Wohnungsmieter, sondern auch kleine Gewerbetreibende, Künstler und Selbstständige. Zum einen, weil es für sie immer schwieriger wird, bezahlbare Räume zu finden. Zum anderen, weil sie dem Profitstreben von Eigentümern in besonderem Maße ausgeliefert sind. Einen Kündigungsschutz bei unbefristeten Mietverträgen gibt es nicht, jederzeit droht der Rauswurf. Oder der Vertrag wird nach Ende einer Befristung einfach nicht verlängert. Meist stehen genug andere Interessenten vor der Tür, die die geforderte Miete klaglos bezahlen. Auf der Strecke bleiben all die inhabergeführten Blumenläden, Buchhandlungen und Gemüsegeschäfte, die die Wohnquartiere einer Stadt erst lebendig machen. Um Gewerbemietern rechtlich zu unterstützen, bietet ihnen der Berliner Mieterverein seit einigen Jahren die Möglichkeit an, Mitglied zu werden und sich beraten zu lassen.



Es gibt viele Dinge, die Geschäftsleuten das Leben schwer machen. Etwa die vielen Baustellen. Wenn das Haus eingerüstet ist oder die Kunden sich ihren Weg über aufgebuddelte Löcher auf dem Gehweg bahnen müssen, bedeutet das einen Umsatzverlust, der schon mal die Existenz bedrohen kann. So ging es auch einem Pizzabäcker aus Kreuzberg, der während der Modernisierung des Hauses keine Tische mehr nach draußen stellen konnte. Der Vermieter zuckte nur mit den Schultern.

Berlins Gewerbemieten im Galopp

Die Zeiten des Leerstands sind zumindest in der Innenstadt vorbei. Berlin boomt, die Nachfrage nach Gewerbeflächen steigt. Um durchschnittlich 25 Prozent sind die Gewerbemieten in den letzten fünf Jahren gestiegen. Spitzenreiter mit 34 Prozent ist Kreuzberg, dort liegt



Bauarbeiten
vor dem Laden
bringen Um-
satzverluste,
für die keiner
aufkommt

Alle Illustrationen: Julia Gandras

die Miete für Gewerberäume inzwischen bei 14,30 Euro nettokalt pro Quadratmeter – im Schnitt. In begehrten Szenekiezen muss wesentlich mehr hingelegt werden.

Erst seit 2012 können Gewerbemietler beim Berliner Mieterverein (BMV) Mitglied werden. „Wir haben viele Anfragen von kleinen Gewerbetreibenden bekommen, ob wir sie nicht auch vertreten können“, erklärt Geschäftsführer Reiner Wild. Häufig sind es Leute, die mit einem enormen Arbeitseinsatz gerade so über die Runden kommen – die nächste Mieterhöhung bricht ihnen dann wirtschaftlich das Genick. Der BMV beteiligt sich auch an einer politischen Initiative zur Begrenzung der Gewerbemieten. „Unsere Forderung ist, dass es analog zum Mietspiegel einen Gewerbemietenspiegel geben muss“, so Wild.

In der Beratung des Berliner Mietervereins für Gewerbemietler spielt das Thema Miethöhe indessen keine große Rolle. Das ist leicht zu erklä-

ren, denn während Wohnungsmieter Mieterhöhungsverlangen auf ihre Zulässigkeit hin überprüfen lassen können, gibt es darüber im Gewer-

bemietverhältnis keinen Streit: Wer Gewerberäume neu anmietet, muss bezahlen, was verlangt wird. Eine Mietpreisbremse gibt es nicht. Meist

■ Infos unter
☎ 226 260
(Servicetelefon);
Download der
Beitrittserklärung:
www.berliner-mieterverein.de/beratung-und-service/persoennliche-rechtsberatung/gewerbemietler.htm

Infos zur DMB-
Rechtsschutz-
versicherung:
www.mieterbund.de/beratung/dmb-rechtsschutz.html

Als Gewerbemietler Mitglied im Mieterverein werden

Als Gewerbetreibender oder Selbstständiger können Sie Mitglied im Berliner Mieterverein werden, wenn Ihre Jahresnettomiete 48000 Euro nicht übersteigt. Sie können sich dann kostenlos beraten lassen, und zwar in den zwei Beratungszentren Schönhauser Allee 134 B und Wilmsdorfer Straße 50/51 sowie in der Geschäftsstelle in der Spichernstraße 1. Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich. Bei Bedarf wird auch der Schriftverkehr übernommen.

Wegen der hohen Streitwerte umfasst die Mitgliedschaft allerdings keine Prozesskostenversicherung.

Es besteht aber die Möglichkeit, über den Deutschen Mieterbund eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen.

Der Mitgliedsbeitrag richtet sich nach der Jahresnettomiete für Ihre Gewerberäume und beträgt derzeit zwischen 96 und 246 Euro im Jahr. Dazu kommt eine einmalige Aufnahmegebühr in Höhe von 10 Euro. Dass die Beiträge etwas über denen von Wohnungsmietern liegen, hat mit den besonderen Qualitätsanforderungen der Beratung und einem erhöhten Haftungsrisiko zu tun.

bl



Eine weitgehende Vertragsfreiheit führt schnell zu einer Unzahl von Klauseln

werden Staffel- oder Indexmietvereinbarungen getroffen. An die dort festgelegten Mietpreise ist man gebunden. Darüber hinaus sind allerdings keine Mieterhöhungen möglich.

Ratsam: die Prüfung des Neuvertrags

Mit welchen Anliegen kommen Gewerbmietnehmer also in die Beratung? Eigentlich die ganze Palette, sagt Dirk Beckmann, einer der Rechtsanwälte, die im Auftrag des Berliner Mietervereins beraten: Betriebskostenabrechnungen, Fragen zur Rückgabe der Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses oder Mängel. Zu den Ratsuchenden gehören Änderungsschneidereien, Reinigungen, Bars, Reisebüros und physiotherapeutische Praxen. Ausgesprochen erfreulich findet der Anwalt, dass viele eine Beratung aufsuchen, um den Entwurf eines neuen Vertrags rechtlich prüfen zu lassen. „Das ist sehr sinnvoll, denn man sollte schon

wissen, auf was man sich einlässt.“ Gewerbemietverträge sind lang und kompliziert, mitunter handelt es sich um Schriftstücke von einem halben Kilo Gewicht. Zwar gibt es auch hier unzulässige Formulklauseln, aber die Vertragsfreiheit ist weiter gefasst als im Wohnraummietrecht.

Anders als bei Wohnungsmietern geht der Gesetzgeber nämlich davon aus, dass hier zwei Partner auf Augenhöhe verhandeln. In der Praxis funktioniert das aber allenfalls bei den Großen. Baumärkte oder Modeketten sind sicherlich in der Position, Bedingungen zu diktieren. Für den kleinen Eisladen oder den Späti gilt das nicht. Hier muss man in der Regel schlucken, was einem vorgesetzt wird. Aber manchmal ist es durchaus möglich nachzuverhandeln, beispielsweise um eine Nachmieterregelung oder eine Untermietererlaubnis in den Vertrag hineinzuschreiben. Anders als Wohnungsmietnehmer haben Gewerbetreibende nämlich häufig einen Vertrag mit einer befristeten Laufzeit. Floppt der Laden, stehen sie vor dem Problem, wie sie aus dem Mietvertrag herauskommen.

Eine der wichtigsten Fragen, vor denen Gewerbmietnehmer stehen, ist daher die Vertragsdauer. Eine allgemein verbindliche Empfehlung kann Dirk

Beckmann nicht geben, zumal auch wirtschaftliche Erwägungen mit einfließen müssen. „Wer sich zum ersten Mal selbstständig macht, kann nicht wissen, ob das Geschäft läuft – eine kurze Befristung mit einer Verlängerungsoption hat den Vorteil, dass beide Seiten eine gewisse Sicherheit haben.“ Als ungünstig gelten – auch wenn das zunächst unlogisch klingt – unbefristete Verträge. Sie bergen ein hohes Risiko, weil sie ohne Begründung vom Vermieter jederzeit gekündigt werden können. Wird ein Haus verkauft und der neue Investor sieht lukrativere Einnahmemöglichkeiten, ist die alteingesessene Bäckerei daher schnell draußen. In jedem Fall, so betont Beckmann, sollte man alles abwägen und sich gut überlegen, was man unterschreibt. Ein Rücktrittsrecht gibt es – anders als viele meinen – nicht.

Rechtlich gesehen sind Gewerbmietnehmer also schlechter gestellt als Wohnungsmietnehmer. „Wir Rechtsbera-



ter müssen sehr vorsichtig vorgehen, wenn wir das Schlimmste verhindern wollen“, betont Rechtsanwalt Andreas Flitz. So stehen Gewerbemietern theoretisch die gleichen Rechte auf Mängelbeseitigung und Mietminderung zu. Es kann aber schlauer sein, darauf zu verzichten und selber zur Reparatur zu schreiten, zumindest wenn es um Lappalien wie eine klemmende Haustür geht. Wie man im Einzelfall vorgeht, hängt auch davon

„Allergische Reaktion“ auf angezeigte Mängel

ab, mit welchem Vermieter man es zu tun hat, erklärt Beckmann: „Manche Hausverwaltungen sind sachlich, andere reagieren auf Briefe vom Anwalt oder Mieterverein allergisch.“

Beschwert man sich zu häufig oder zu fordernd, kommt nicht selten die Retourkutsche in Form einer Kündigung. Wie konsequent man im Einzelfall seine Rechte einfordert, hängt

daher auch immer davon ab, wie lange der Vertrag noch läuft. Stehen bereits in einem Jahr die nächsten Vertragsverhandlungen an, sollte man vorsichtig sein. Beim BMV hatte man kürzlich den Fall eines Elektroladens, der einen massiven Wasserschaden beanstandet hat. Die Quittung kam prompt: Der Vertrag wurde nicht verlängert, der Laden musste umziehen. „Da weht mitt-

lerweile ein anderer Wind als noch vor fünf Jahren, die Vermieter haben ganz klar Oberwasser“, sagt Sebastian Bartels von der Geschäftsführung des Mietervereins.

Trotz der zum Teil frustrierenden Rechtslage kann man beim BMV durchaus Erfolge verbuchen. Für Florian Strauß* hat sich die Mitgliedschaft jedenfalls mehr als ausgezahlt. Sein Vermieter, die Deutsche

Wer auf seine Ansprüche pocht, kann bei der nächsten Vertragsverhandlung die Schlüssel abgeben



Selber reparieren statt reklamieren – um ja nicht unangenehm aufzufallen

Entscheidend ist, was im Vertrag steht

Gewerbemietler sind rechtlich sehr viel schlechter gestellt als Wohnungsmietler. Das betrifft vor allem den nicht vorhandenen gesetzlichen Kündigungsschutz. Während Wohnungsmietern nur aus wenigen, genau festgelegten Gründen gekündigt werden kann, sind unbefristete Gewerberaumverträge jederzeit ohne Begründung kündbar. Härtegründe zählen nicht. Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart wurde, ist eine Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Quartals möglich. Anders sieht es bei befristeten Verträgen aus.

Sie können regulär gar nicht vor Ablauf gekündigt werden – was allerdings für beide Seiten gilt. In der Praxis wird häufig eine Verlängerungsklausel vereinbart. Dann hat der Mieter vor Ablauf des Vertrages das Recht, ihn durch einseitige Erklärung zu verlängern. Wichtig: Es sind bestimmte Fristen zu beachten, sonst wird dieses Recht verwirkt. Allerdings wird die künftige Miethöhe neu ausgehandelt. Können sich beide Seiten nicht einigen, wird ein Sachverständiger, meist von der Industrie- und Handelskammer (IHK) hinzugezogen. Grundlage für seine Bewertung ist

der Orientierungsrahmen für Gewerbemietern, der je nach Branche und Lage bestimmte Mietpreisspannen nennt.

Davon zu unterscheiden ist eine echte Verlängerungsoption. Sie ist mittlerweile relativ selten zu finden. In diesem Fall verlängert sich das Mietverhältnis automatisch, falls nicht eine Partei vor Ablauf des Vertrages widerspricht. Der Vertrag läuft dann zu den alten Konditionen, sprich zur gleichen Miete, weiter.

Das Recht auf Mietminderung bei Mängeln kann – im Gegensatz zu Wohnungsmietverträgen – vertrag-



Vor welcher Konkurrenz geschützt wird, ist oft Ansichtssache

Wohnen, wollte von ihm vor einigen Jahren eine Betriebskostennachzahlung von über 1200 Euro. Dabei war die Heizung die meiste Zeit kaputt, so der Künstler. Zudem verfügt lediglich ein kleiner Raum der 100 Quadratmeter großen Gewerberäume über einen Heizkörper. Doch weil die Erfassungsgeräte veraltet waren und nicht richtig funktionierten, war der Verbrauch ge-

schätzt und nach der Fläche umgelegt worden. Florian Strauß bemühte sich zunächst selber um Klärung.

Mit Mietervereins-Hilfe zum Erfolg

Doch sein Vermieter ging auf keines seiner Schreiben ein. „Telefonisch war sowieso meistens niemand erreichbar“, sagt er. Schließlich wand-

te er sich an den BMV. Rechtsberater Michael Häberle konnte nach einem jahrelangen Hin und Her erreichen, dass die Deutsche Wohnen von einem Großteil ihrer Forderungen abrückte. „Der Vermieter hat es halt probiert“, so Florian Strauß. Alleine, so sagt er, hätte er dagegen nichts ausrichten können.

Birgit Leiß

* Name der Redaktion bekannt

►► lich ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Auch kann die Sachmängelhaftung des Vermieters vertraglich ausgeschlossen werden. In diesem Fall muss der Mieter auch dann die volle Miete zahlen, wenn zum Beispiel die Heizung über einen längeren Zeitraum nicht richtig läuft. Bei der Miete von Geschäftsräumen ist grundsätzlich zu beachten, dass im Mietvertrag so gut wie alle Rechte ausgeschlossen werden können, die das Gesetz zum Schutze des Wohnungsmieters vorsieht. So können unter anderem auch kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Zulässig ist auch, die Verzinsung der Kautions auszuschließen oder eine Mietvorauszahlung zu verlangen. Nach manchen Mietverträgen gehen Zahlungen verloren, wenn der Mietvertrag vorzeitig endet. Der Vertrag kann auch bestimmen, dass der Mieter eigene Einbauten oder Investitionen beim Auszug ohne Entschädigung zurücklassen muss.

Es gibt aber auch Vorteile. So sind Mieterhöhungen während der Mietdauer ohne entsprechende Vereinbarung ausgeschlossen. Das gilt sogar bei Modernisierungen. In der Praxis werden bei Gewerbemiet-

verträgen häufig Staffel- oder Indexmieten vereinbart. Eine Besonderheit ist der Konkurrenzschutz. Auch ohne besondere Vereinbarung ist der Vermieter verpflichtet, bei einer weiteren Vermietung im Haus oder auf seinem Nachbargrundstück nicht an das gleiche Gewerbe zu vermieten. Die Details sind allerdings Auslegungssache, etwa ob eine Konditorei das gleiche ist wie eine Bäckerei. Insofern ist auf jeden Fall zu empfehlen, über den Umfang des Konkurrenzschutzes eine vertragliche Regelung zu treffen. *bl*

■ Orientierungsrahmen der IHK für Gewerbemieten 2014 unter www.ihk-berlin.de/produktmarken/branchen/bauwirt/Brancheninformatoren/Orientierungsrahmen_Gewerbemieten/2280034

Wohnumfeldgestaltung mit dem Programm Stadtbau Ost (hier: Anton-Saefkow-Platz)



Foto: Nils Richter

FÖRDERPROGRAMM STADTBAU OST

Andere Maßnahmen, gleiches Ziel

Als größtes staatlich finanziertes Abrissprogramm für Wohnungen wurde der „Stadtbau Ost“ bezeichnet. In Berlin geht es dabei aber längst nicht mehr um den sogenannten Rückbau. Die Fördermittel fließen hauptsächlich in Schulen und Kitas, Sportplätze und Grünanlagen.

Graue Plattenbauten, leere Fensterhöhlen, an einem Kran die Abrissbirne. Mit solchen Bildern wird das Programm „Stadtbau Ost“ assoziiert. Dabei müsste man – zumin-

vor allem in den Großsiedlungen des DDR-Wohnungsbaus einen gewaltigen Aderlass verursachte. In Berlin-Marzahn beispielsweise ging die Einwohnerzahl zwischen 1995 und 2000 um etwa ein Fünftel zurück. Teilweise standen mehr als 16 Prozent aller Wohnungen leer und waren nicht mehr zu vermieten.

300 000 bis 400 000 Wohnungen müssten in ganz Ostdeutschland abgerissen werden, so waren die Schätzungen, um eine Verwahrlosung ganzer Wohngebiete zu vermeiden – aber zugleich auch, um verbleibende Zentren wieder attraktiv zu machen. Dafür flossen zwischen 2002 und 2013 mehr als 2,7 Milliarden Euro. „Stadtbau Ost ist nicht das einzige Programm, mit dem der Um- und Aufbau gefördert werden“, stellt Bernd Hunger, Städtebau-Experte des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW fest. „Aber es ist eines der sinnvollsten und der erfolgreichsten.“

Über 480 Städte und Gemeinden mit mehr als 1100 Stadtbaugebieten sind auf diese Weise gefördert worden, und das Programm wird bis heute fortgeführt. „Der demo-

grafische Wandel ist eine bleibende Herausforderung“, erklärt Bernd Hunger. „Und auch wachsende Städte wie beispielsweise Berlin müssen umgebaut und an neue Gegebenheiten angepasst werden.“

Dass sich dies nicht nur auf Ostdeutschland beschränken würde, war von Anfang an klar. Bereits 2002 startete deshalb auch das Stadtbauprogramm für die westlichen Bundesländer. Ausgestattet ist es allerdings bis heute mit wesentlich weniger Mitteln.

In Berlin liegen derzeit sechs der 15 hauptstädtischen Fördergebiete im ehemaligen Westteil der Stadt, beispielsweise im Märkischen Viertel,

Hier Wachstum, dort Rückgang

Stadtbauplanung wird künftig sowohl das rasante Wachstum einiger Städte wie auch den weiteren Bevölkerungsrückgang in ländlichen Regionen ausgleichen müssen. Ostdeutschland ist von der Abwanderung der Bewohner nach wie vor besonders betroffen. So gehen Wohnungswirtschaftler in Sachsen-Anhalt davon aus, dass das Bundesland bis 2030 weitere 245 000 Einwohner verlieren könnte. Zuzug hätten dort nur die Städte Halle und Magdeburg zu erwarten. Prognosen für alle weiteren östlichen Bundesländer gehen von einem Leerstand aus, der flächendeckend deutlich über 10 Prozent, vielerorts sogar bei 20 Prozent liegen könnten.

rm

dest in Berlin – an ihrer Stelle längst an sanierte Schulen und Kitas, neue Freizeitanlagen und gestaltete Wege und Plätze denken. Allein nach Marzahn-Hellersdorf flossen dafür im vergangenen Jahr 7,5 Millionen Euro. Gestartet war das Stadtbauprogramm vor 14 Jahren, weil die Wanderungswelle von Ost nach West

Die Zukunft des Programms

am Schöneberger Südkreuz oder auch am Kreuzberger Spreeufer. Eingesetzt wird die Förderung vor allem dort, wo neue Wohngebiete entstehen. Und wie im Ostteil geht es auch im Westen um die Schaffung oder Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, um Bildungseinrichtungen und Freizeitanlagen. Wenn die Bundesregierung ihr Versprechen wahr macht und beide Stadtbauprogramme nicht nur über das Jahr 2016 hinaus fortführt, sondern sie auch zusammenlegt, würden die Maßnahmen künftig unter gleichen Voraussetzungen geplant und zu den gleichen Bedingungen realisiert werden können.

Rosemarie Mieder

DACHGESCHOSSAUSBAU UND AUFSTOCKUNG

Viel Potenzial oberhalb der Traufe

Auf und unter den Berliner Dächern steckt ein großes Wohnraumpotenzial. Durch den Ausbau von ungenutzten Dachböden und die Aufstockung von Wohngebäuden könnten zehntausende Wohnungen geschaffen werden. Obwohl dies eine relativ stadtverträgliche und kostensparende Form der innerstädtischen Nachverdichtung ist, werden die Möglichkeiten längst nicht ausgeschöpft. Der Teufel steckt oft in rechtlichen und technischen Details. Und die so schmerzlich vermissten günstigen Neubauwohnungen werden in den Dachgeschossen auch nicht entstehen.

■ *BBSR-Studie „Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten“:* www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016.html

Bauverbände-Studie „Wohnraumpotenziale durch Aufstockungen“: www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/studien/sv/dach-aufstockung-bietet-enormes-wohnraumpotential.html

Im Grundsatz sind sich alle darüber einig, dass man die Möglichkeiten von Dachausbauten und Aufstockungen besser nutzen muss. „Mit einer maßvollen Verdichtung in den gefragten Innenstadtlagen können neue Wohnungen entstehen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln“, erklärt Bundesbauministerin Barbara Hendricks. Auch der Berliner Mieterverein (BMV) sieht darin große Chancen. „Im Prinzip ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots als Nachverdichtung im Bestand sinnvoll“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, „in der Praxis gibt es aber eine ganze Reihe von Problemen.“

Die ausbaubaren Dachgeschosse befinden sich meist in Altbauten aus der Gründerzeit, die sich überwiegend im Besitz privater Eigentümer befinden. Die städtischen Wohnungsgesellschaften, auf die der Senat Einfluss nehmen kann, haben hingegen überwiegend Nachkriegsneubauten mit Flachdächern. Dachböden, die sich zum Ausbau für Wohnzwecke eignen, sind in ihren Beständen kaum vorhanden.

Die städtische Wohnungsgesellschaft WBM setzt deshalb auf Aufstockungen: An der Stralauer Allee

in Friedrichshain will sie zwölf viergeschossigen Plattenbauten des Typs Q3A gleich drei Etagen aufsetzen. Auf den vorhandenen 392 Wohnungen sollen mit vorgefertigten Bauelementen 298 neue Wohneinheiten entstehen. Die WBM plant, das Modellprojekt im April 2019 fertig-

Aufstockung im Plattenbau

zustellen. Das dreifache Aufstocken ist für Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel ein „ebenso einfacher wie innovativer Ansatz“. Vom Typ Q3A sind in Ost-Berlin zwischen 1957 und 1969 Häuser mit insgesamt 28600 Wohnungen gebaut worden. Auch andere Plattenbautypen wie QP64 und P2 eignen sich zur Aufstockung.

Eine Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kommt zu dem Ergebnis,



mieten in Höhe von mindestens 9 Euro pro Quadratmeter nettokalt ergeben. „Dachausbauten und Dachaufstockungen können mittel- bis langfristig die Ausweitung des Wohnungsangebots vor allem im mittleren und höheren Preisspektrum unterstützen“, sagt BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Über Sickerseffekte profitieren indirekt auch Wohnungssuchende im unteren Preissegment“, meint Herrmann.

Dachausbauten sind für Bauherren eine Kostenfrage. Sie müssen zwar kein Grundstück kaufen und keine Grunderwerbsteuer entrichten. Der Kostenvorteil schwindet aber, weil das Bauen auf dem Dach aufwendiger ist als zu ebener Erde. „Rechtliche Anforderungen der Länder und Kommunen, wie etwa die Stellplatz-



dass Dachausbauten und Aufstockungen angespannte Wohnungsmärkte entlasten können – allerdings entstehen so keine günstigen Mietwohnungen. In den untersuchten Fallbeispielen lagen die Baukosten für neue Dachwohnungen in der Regel um 2000 Euro pro Quadratmeter. Daraus würden sich Kosten-

pfligt oder die Pflicht, einen Aufzug einzubauen, wirken als Preistreiber“, sagt Harald Herrmann. Eigentümer nehmen Dachausbauten und Aufstockungen in aller Regel nur dann in Angriff, wenn ohnehin eine Sanierung des gesamten Gebäudes ansteht. „Wir heben bisher nur einen Bruchteil der Potenziale, die Dach-

Dach über dem Kopf für 200 000 Bewohner?

Es gibt für Berlin keine genauen Daten, wie viel Wohnraumpotenzial unter den Dächern existiert. Einer Erhebung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zufolge könnten in den Gebäuden, die in der Gründerzeit und in den 20er und 30er Jahren errichtet wurden, knapp 52 000 Wohnungen durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung geschaffen werden. Für neuere Gebäude gibt es noch keine Erhebung. Schätzungsweise könnte sich durch sie die Zahl auf bis zu 100 000 erhöhen. Darin wäre Platz für rund 200 000 Bewohner. js



Fotos: Nils Richter

gen die Verbände eine steuerliche Förderung per Sonderabschreibung, wie der Bund sie für Neubauten anstrebt.

Der Berliner Mieterverein lehnt eine solche Förderung ab, weil damit keine Mietobergrenzen verbunden sind. „Wenn eine Förderung des Dachgeschossausbaus, dann nur im Rahmen der üblichen Förderung des Sozialen Wohnungsbaus“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die übrigen Forderungen sind nach der Berliner Bauordnung weitgehend obsolet: In Berlin gibt es weder eine Aufzugs- noch eine Stellplatzpflicht, die Abstandsflächen sind schon bis über die Schmerzgrenze hinaus verringert worden, und Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen sind

BMV: Keine besondere Förderung

keine Seltenheit. Eine Duldungsverpflichtung für Mieter besteht auch schon. Allerdings kommt in Berlin der Bau von Dachwohnungen trotzdem nicht recht in Gang. In den Jahren 2011 bis 2014 sind hier jeweils rund 500 solcher Wohnungen entstanden. Das entspricht sieben Prozent aller in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen.

Bautechnisch stellt ein Dachgeschossausbau kein großes Problem dar, wenn der Raum hoch genug ist. Nach der

Wärmeschutz muss man allerdings wegen der vielen Außenflächen einen hohen Aufwand betreiben. Ein Problem ist gelegentlich der zweite Fluchtweg, der von der Bauordnung gefordert wird. Dies darf ein Fenster sein, das von der Drehleiter der Feuerwehr erreicht werden kann.

Bei Höhen bis zu 23 Metern ist das keine Schwierigkeit. Wenn aber vor dem Haus Autos quer parken, könnte es sein, dass die Feuerwehrfahrzeuge nicht nah genug heranfahren können. Dann wäre eine Änderung der Parkordnung nötig.

Wenn mehr als ein Geschoss aufgestockt werden soll, wird es schwieriger. Hier muss man prüfen, ob die Mauern die zusätzliche Last tragen können und ob die vorhandene Heizungsanlage und die Versorgungsleitungen ausreichen.

Obwohl ein Aufzug bei einem nachträglichen Dachgeschossausbau laut Bauordnung nicht installiert werden muss, wird das in der Praxis meist getan, denn aus Sicht der Vermieter gehört zu einer hochwertigen Wohnung im fünften Stock ein Fahrstuhl einfach dazu. Der Anbau eines Aufzugs ist aber für die Bestandsmieter oft ein Ärgernis: Sie müssen den Aufzug über die Modernisierungsumlage mitbezahlen – egal, ob sie ihn haben wollen oder nicht. Die Aufzugsanbauten verengen und verdunkeln oft noch den Hinterhof, und in

◀ **Technisch stellt der Dachgeschossausbau kein Problem dar**

aufstockungen und Dachausbauten bieten“, stellt Harald Herrmann fest. Eine Untersuchung der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel-Instituts im Auftrag von elf Bau- und Immobilienverbänden ergab, dass es in den deutschen Wachstumsregionen möglich ist, 1,5 Millionen Wohnungen durch Dachausbau und Aufstockung zu schaffen: etwa 1,1 Millionen auf Gebäuden, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, und 400 000 auf älteren Häusern. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude, die für eine Dachaufstockung in Frage kommen, sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbildes in der Studie berücksichtigt sind“, sagt Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt.



Die Bauverbände fordern, Hindernisse zu beseitigen: So sollen Bauhöhenbeschränkungen in Bebauungsplänen nicht für Aufstockungen gelten, die Mindestabstände von Gebäuden reduziert werden, die Autostellplatzpflicht und die Barrierefreiheit entfallen und die Mieter zur Duldung verpflichtet werden. Zudem verlan-

Berliner Bauordnung müssen Aufenthaltsräume unter dem Dach über mindestens der Hälfte der Grundfläche wenigstens 2,30 Meter hoch sein. Die Steigleitungen für Wasser, Strom, Heizung und eventuell Gas haben in der Regel eine ausreichende Kapazität und können einfach verlängert werden. Für den Kälte- und

aller Regel hält der Lift im Treppenhause auf den Zwischenpodesten und ist deshalb nicht barrierefrei. Zu allem Überfluss schlagen sich die teuren Betriebs- und Wartungskosten des Aufzugs auch noch in der jährlichen Nebenkostenabrechnung aller Mieter nieder.

Jens Sethmann

In Berlin entstehen jährlich 500 neue Dachwohnungen – aber es könnten wesentlich mehr sein

10 FRAGEN ZU RAUCHWARNMELDERN

Zwei Euro für mehr Sicherheit

Als letztes Bundesland hat Berlin eine Rauchmelder-Pflicht eingeführt. Ab dem 1. Januar 2017 müssen alle neu gebauten Wohnungen mit den lebensrettenden Geräten ausgestattet sein. Im Bestand haben die Vermieter bis Ende 2020 Zeit für die Nachrüstung. Viele Wohnungsunternehmen haben trotzdem schon damit begonnen, Mieträume mit Rauchmeldern auszustatten. Für Mieter wirft das eine Reihe von Fragen auf.



Rauchmelder sind ab kommenden Jahr Pflicht in Berlin

Bewohner rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Die giftigen Rauchgase, die bei einem Brand entstehen, bemerkt man nämlich im Schlaf nicht.

2. Kann man sich gegen den Einbau wehren, etwa wenn man bereits selber Rauchwarnmelder in der Wohnung installiert hat?

Die Installation durch den Vermieter gilt als Modernisierung und muss grundsätzlich geduldet werden. Der Bundesgerichtshof hat mittlerweile klargestellt, dass dies auch dann gilt, wenn Mieter ihre Wohnung bereits selber mit Rauchwarnmeldern ausgestattet haben (BGH vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 290/14). Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) geht man davon aus, dass aus „logistischen und haftungsrechtlichen Gründen“ in jedem Fall neu installiert wird. Die Berliner Regelung schreibt vor, dass je ein Rauchwarnmelder in allen Wohnräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) sowie in Fluren, die zu Aufenthaltsräumen führen, montiert werden muss. Wer der ausführenden Firma den Zutritt zur Wohnung verweigert, verletzt seine mietvertraglichen Pflichten.

3. Mit welchen Mehrkosten muss man rechnen?

Wie bei jeder Modernisierung können jährlich 11 Prozent der Anschaffungskosten auf die Mieter umgelegt werden. In aller Regel ergibt das Mieterhöhungen von nicht mehr als 1 bis 5 Euro monatlich, selbst wenn hochwertige, funkgesteuerte Geräte installiert wurden. Das bestätigen auch die Fälle, die man bislang beim Berliner Mieterverein hatte. Die Wartungskosten sind ebenfalls marginal.

4. Hat man Anspruch auf eine bestimmte Qualität, oder darf der Vermieter das billigste Gerät einbauen?

Der Vermieter schuldet „mittlere Art und Güte“. Er kann frei entscheiden, welches Gerät er wählt – solange es nach DIN-Norm zertifiziert wurde. Es gibt einfache Rauchwarnmelder für 10 Euro. Auch sie schlagen zuverlässig Alarm, wenn es zu einer Rauchentwicklung kommt. Allerdings enthalten solche Billigprodukte häufig Alkalizellen mit kürzerer Lebensdauer. Gute Rauchmelder, die ab 20 Euro erhältlich sind, arbeiten meist mit Lithium-Langzeitbatterien. Sie sind zehn Jahre lang einsatzbereit. Funk-Rauchmelder, die es mit und ohne Internetverbindung gibt, kosten 100 Euro und mehr. Sie sollen vor allem für größere Häuser sinnvoll sein. Die einzelnen Melder sind per Funk miteinander verbunden. Bemerkt einer im Erdgeschoss Rauch, gibt es auch in allen anderen Etagen eine Warnung.

5. Wer übernimmt die Wartung?

Nach der Berliner Bauordnung ist der Mieter für die Wartung zuständig. Wörtlich heißt es in Paragraph 48: „Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.“ Das heißt, der Vermieter kann einseitig festlegen, dass er die Wartung übernimmt. Der Berliner Mieterverein hält dies auch für sinnvoll, denn keine Behörde wird überprüfen, ob der Mieter einer entsprechenden Pflicht nachkommt. Und was nutzt es, wenn man selber den Rauchmelder vorbildlich wartet, aber der Nachbar schludert? Außerdem: Wer technisch nicht so versiert oder zu gebrechlich ist, um auf eine Leiter zu steigen, ist ohnehin gut beraten, die Inspektion einem Techniker anzuvertrauen.

6. Was muss bei der Wartung überhaupt gemacht werden?

Rauchmelder müssen einmal pro Jahr auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft werden. Die entsprechenden Mindestanforderungen sind in

1. Ist die Rauchmelder-Pflicht nicht schon wieder eine Schikane, mit der Mieter zur Kasse gebeten werden?

Die Vorschrift zum Einbau von Rauchwarnmeldern geht zurück auf eine Richtlinie der Europäischen Union. Die Bundesländer haben diese Vorgaben zum Brandschutz nach und nach in nationales Recht umgesetzt. In Berlin wurde die Bauordnung erst im Sommer 2016 entsprechend geändert. Aufklärungskampagnen zum freiwilligen Einbau hatten wenig gebracht. Dass die Geräte Leben retten können, steht außer Frage. Zwar verhindern sie keine Brände – Prävention ist also nach wie vor wichtig –, aber sie sorgen dafür, dass sich die

Foto: Itzehoer Versicherung

der DIN 14676 definiert. Demnach muss gecheckt werden, ob die Rauch-
eintrittsöffnungen frei von Staub
und Flusen sind und ob der akusti-
sche Signalgeber funktioniert. Auch
die Auslösung eines Probealarms
und gegebenenfalls der Batterie-
wechsel gehören dazu. Bei funk-
gesteuerten Systemen erfolgt die
Funktionsprüfung „von außen“. Es
muss also niemand in die Wohnung
des Mieters – ein klarer Vorteil, auch
für den Vermieter.

7. Kann der Vermieter die Kosten für die Wartung auf die Betriebskosten umlegen?

Ja, sofern im Mietvertrag unter der Rubrik „Sonstige Betriebskosten“ die Position „Wartung Rauchmelder“ steht. Fehlt eine solche Vereinbarung – was die Regel sein dürfte –, ist die Umlagefähigkeit rechtlich umstritten. Manche Amtsgerichte bejahen dies, andere nicht. Eine höchststrichterliche Entscheidung steht noch aus. Einige Vermieter sind – offenbar auf Anregung ihrer Heizkostenabrechnungsfirma – auf die Idee gekommen, die Rauchmelder nicht zu kaufen, sondern zu mieten und die entsprechenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter abzuwälzen. Solche Miet- oder Leasingkosten sind nach überwiegender Ansicht nicht umlagefähig. Sie sind von den Kosten für die reine Funktionsprüfung abzuziehen.

8. Was ist, wenn man den Rauchmelder abgestellt hat – etwa weil es dauernd Fehlalarme gab – und dann etwas passiert?

Wer den Rauchwarnmelder eigenmächtig abstellt, haftet im Falle eines Brandes möglicherweise für die Schäden. Das gleiche gilt bei einer schlampigen oder fehlerhaften Wartung. Fehlalarme kommen übrigens vor allem bei Billigprodukten vor, nämlich dann, wenn die Batterie schwächelt. Aber auch beim ausgiebigen Waffelbacken kann es vorkommen, dass der Rauchmelder anfängt, schrill zu piepen. Um ihn stummzuschalten, muss man entweder auf die Leiter steigen oder einen Besenstiel zu Hilfe nehmen. Es gibt auch die Möglichkeit, das Gerät mit einem Funkmodul auszurüsten und dann per Fernbedienung stummzuschalten. Das lohnt sich vor allem bei sehr hohen Decken oder für gehbehinderte Personen.

9. Können funkgesteuerte Systeme die Wohnung ausspionieren?

Einige Mieter befürchten, dass „smarte“ Rauchmelder dazu missbraucht werden können, Daten über das Nutzerverhalten zu sammeln. Es



Foto: Nils Richter

was im Weg steht und ob man es abmontiert hat. Die Hersteller versichern, dass dadurch keine Bewegungsprofile erstellt werden können. Da die Abstandsmessung lediglich einen Umkreis von 50 bis 60 Zentimetern erfasst, könne das Gerät auch nicht feststellen, ob sich in der Wohnung Personen aufhalten. Dennoch sind datenschutzrechtliche Bedenken nicht ganz von der Hand zu weisen. Beim Berliner Mieterverein fordert man daher die Verwendung von Systemen, die keine Rückschlüsse auf das Wohnverhalten erlauben.

10. Wie ist die Rauchmelder-Pflicht in anderen Bundesländern geregelt?

Viele Bundesländer kennen zumindest für den Neubau schon seit vielen Jahren eine Rauchmelder-Pflicht. Vorreiter war Rheinland-Pfalz im Jahre 2003. Die Installation der Geräte obliegt fast überall dem Eigentümer. In einigen Bundesländern, etwa Hamburg oder Sachsen-Anhalt, fehlt eine rechtliche Regelung, was eine Reihe von juristischen Fragen aufwirft. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft, sprich Wartung, ist in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen der Eigentümer zuständig. Das gleiche gilt für Brandenburg, das erst zum 1. Juli 2016 eine Rauchmelder-Pflicht eingeführt hat. Die anderen Bundesländer haben die Wartung den Mietern auferlegt. Eine Besonderheit in den beiden Nachzügler-Ländern Berlin und Brandenburg ist, dass hier nicht nur für die Schlaf-
räume Rauchmelder vorgeschrieben sind.

Birgit Leiß

**Unbedachtheit
ist ein häufiger
Grund für Brände
– dabei können
Rauchmelder
Leben retten**



Foto: Nils Richter

gibt sogar Systeme mit integrierter Videokamera, was in Mietshäusern jedoch nicht zulässig ist. Andere verfügen über Ultraschallsensoren. Diese können prüfen, ob dem Gerät et-

◀ **Feuer kann
ein Rauchmelder
nicht verhindern,
doch bei den
lebensgefährlichen
Gasen schlägt
das Gerät Alarm**



Foto: BHW



TÜRKLOPFER, SEILZUGGLOCKEN UND ELEKTRISCHE SCHELLEN

Vom Klopfen und Klingeln

Wenn man jemanden besuchen will, muss man bei ihm klingeln – ein auf den ersten Blick alltäglicher und profaner Vorgang, über den man kaum nachdenkt. Mit unterschiedlichen Techniken wurde im Laufe der Zeit das Problem gelöst, dass sich jemand von außen im Inneren des Hauses bemerkbar machen muss, damit ihm Einlass gewährt wird. Immer jedoch ging es darum, ein laut hörbares akustisches Signal zu erzeugen. Das reine Anklopfen mit den Fingerknöcheln reichte für eine weitläufigere Wohnstätte nicht mehr aus. Und in Mietshäusern musste später zusätzlich die Entfernung zwischen Haustür und Wohnungstür überbrückt werden.

■ Die Gebäudetechnikfirma Gira rief zu einem Fotowettbewerb auf, der ausgefallene Klingeln suchte: www.gira.de/mobile/fotowettbewerb/bildergalerie_2012.html

Die ersten bekannten mechanischen „Türklingeln“ stammen aus dem Hochmittelalter und sind sogenannte Türklopfer. Ein außen angebrachter Türbeschlag mit einem beweglichen hammerförmigen Schlegel schlug dabei auf einem darunter befestigten Knopf auf, um zum Öffnen aufzufordern. Meist bestanden der Klopfer sowie die Fläche, auf die der Schlegel herabfiel, aus Bronze oder Eisen, so dass durch Gewicht und Resonanz eine gewisse Lautstärke erreicht wurde. Dadurch erzeugten

sie auch bei sehr massiven Türen einen noch gut wahrnehmbaren Ton im Inneren.

In der Renaissance wurden aus diesen zunächst rein funktional gestalteten Türklopfern kleine Kunstwerke. Der längliche Schlegel wurde zum Ring umgeformt, den beispielsweise ein grimmig blickender Löwenkopf oder eine Furie aus der mystischen Sagenwelt im Maul hielt. Auffällig ist der meist abweisende Ausdruck der Figuren, die dem Besucher vor der Tür böse entgegenstarrten. Die furchteinflößenden Gestalten sollten wohl die Bewachung der Türe vor unliebsamen Eindringlingen symbolisieren. Eine andere beliebte Türklopferform zeigt eine Hand, die mit ei-

maß. Wie die Ausstattung der Tür selbst ist auch die des Türklopfers oft ein Ausdruck für den Reichtum und die gesellschaftliche Stellung der Hausbesitzer zur Zeit der Erbauung des Hauses gewesen.

Mit dem Glockenzug oder der Seilzugklingel entwickelte man die Möglichkeit, den Läutton in das Innere des Hauses zu verlegen, so dass man ihn besser hören konnte. Seitlich an der Türe hingen ein langes Seil oder ein langer Stab, die oben im Mauerwerk über einen Umlenkmechanismus waagrecht durch ein kleines Loch im Mauerwerk verschwanden und ins Innere des Hauses reichten.

Das Geläut zieht nach innen

Am anderen Ende war eine traditionelle Glocke befestigt. Zog man draußen am Seil, bimmelte die Glocke innen.

Das Prinzip, die Geräuschquelle nach innen zu verlagern, griff die Erfindung der mechanischen Drehklingel auf, die wie die bekannte Fahrradklingel funktionierte. Von außen wurde auf die Wohnungstüre ein drehbarer Knopf auf einer etwa fünf Zentimeter großen verzierten Manschettenplatte montiert, auf der zusätzlich „Bitte drehen“ eingraviert war. Über einen kleinen Vierkantstift wurde die Drehbewegung nach innen übertragen, wo sich als Gegenstück eine gleichgroße Metallhaube befand. Drehte man den Knopf, dann ratschten im Inneren der Haube bewegliche Metallrädchen an den Rändern entlang und erzeugten ein weithin vernehmbares Klingeln. Das Verfahren war so einfach und zuverlässig, dazu noch preiswert und leicht zu montieren, dass um 1900 die Drehklingel zu den weitverbreitetsten Läutanlagen gehörte.

Die erste elektromechanische Klingel, die mit Strom funktionierte, beruht auf einer Erfindung von Johann Philipp Wagner: den nach ihm be-

Die Ahnen der Klingeltechnik: Drehklingel im Türblatt, Mechanik auf der Türinnen-seite (rechts), Zugklingeln in „Meyers Hof“ (unten)



Fotos: Nils Richter



Foto: MM-Archiv

ner Kugel gegen die Tür schlägt. Neben den figürlichen Plastiken bezeugen auch üppige, rein ornamental gestaltete Bronzereliefs die hohe Handwerkskunst der damaligen Zeit. Man drückte damit auch die hohe Wertschätzung aus, die man dem Eintritt in die eigenen Räume zu-





nannten Wagnerschen Hammer, den er 1836 in Frankfurt am Main vorgestellt hatte. Seine hilfreiche Erkenntnis war, dass sich in einer Drahtspule, sobald Gleichstrom fließt, ein magnetisches Feld aufbaut, das sofort wieder verschwindet, wenn der Strom unterbrochen wird. In einer elektromechanischen Klingel wird diese wechselnde magnetische Anziehungskraft in ganz kurzen Abständen erzeugt, in dem der Stromkreislauf durch eine elastische Kontaktfeder immer wieder unterbrochen wird. Ein kleiner metallener Hammer schlägt dadurch permanent an eine Metallglocke, so dass ein weithin hörbares schrilles Scheppern ertönt. Drückt der Besucher vor der Wohnungstüre den kleinen Klingelknopf, so stellt er dadurch den nötigen Stromfluss her – das „Zerhacken“ des Stromkreislaufes besorgt der Wagnersche Hammer. Diese Klingelanlage war vor dem Aufkommen der rein elektrischen Klingeln so verbreitet, dass sie an allen Schulen als Anschauungsobjekt im Physik-Unterricht diente.

Vom Zerhacker zum Gong

Bessersituierte Haushalte bevorzugten jedoch statt des profanen Klingelknopfes aus ästhetischen Gründen weiterhin die Formgebung eines Türklopfers. Dieser wurde nicht mehr direkt auf die Tür montiert, sondern fand auf einem Klingelbrett an der Wand daneben seinen Platz. Hinter dem Brett verbarg sich die elektrische Zuleitung: Hob man den Klopfer an, so schloss sich der Stromkreis und es schellte.

Da sich die Stromleitungen über längere Strecken verlegen ließen, konnten auch an den Haustüren der Mietshäuser Klingelanlagen installiert werden, die durch elektronische Türöffner ergänzt wurden. Dieses einfache Prinzip der Türschelle hat sich über ein Jahrhundert in Millio-

nen von Türklingeln erhalten – bis die teure und störanfällige Ding-Dong-Elektronik, die sich auch im Mietpreis merklich niederschlägt, ihren Einzug hielt, und die preiswerten Türklingeln vom Markt verschwanden.

Mit dem Aufkommen der Elektronik steht der Komfort im Vordergrund. So gibt es erweiterte Möglichkeiten zur Erzeugung von Klingeltönen, Besuch kündigt sich heute durch leise melodische Gongtöne an. An unterschiedlichen Tonfolgen lässt sich ablesen, ob er noch unten vor dem Haus oder schon vor der Wohnungstür steht. Auch die Lautstärke lässt sich individuell regeln, falls man schwerhörig ist oder aber ein Mittagsschläfchen halten will. Was früher über



Foto: Jens Sethmann

ein geöffnetes Fenster und eine kräftige Stimme geregelt wurde, übernimmt heute die knarrende Gegensprechanlage, zum Teil kombiniert mit einer Videokamera. Die Klingeltableaus sind rein funktional gestaltet und aus schnödem Plastik gefertigt, während in gehobenen Gegenden das polierte Messing wieder seine Renaissance erlebt. Längst vorbei sind die Zeiten, in denen tagsüber in den Berliner Miets-

häusern die Haustüren offenstanden, dafür aber nachts um so sicherer durch das System des Berliner Durchsteckschlüssels verschlossen blieben. Lediglich in ländlichen Gegenden, wo ständig jemand aus der Familie zu Hause ist, man seine Nachbarn kennt und selten Fremde durch den

■ Bilder von Klingeltableaus aus aller Welt finden sich unter <http://bellplates.tumblr.com/>

Klingelstreiche – ein internationales Phänomen

Für den sogenannten Klingelstreich gibt es je nach Landstrich die unterschiedlichsten Namen wie Klingelmännchen, Blinde Mäuse, Klingelmäuschen, Klingelputzen, Klingelrutschen, Klingelsturm, Klingelpost, Schellmännchen, Schellekloppe oder Schellebergerles. Gemeint ist immer das Drücken einer Türklingel, ohne die Absicht zu haben, die jeweilige Person zu besuchen. Es ist ein vorwiegend bei Kindern beliebter Streich. Anschließend rennt man weg, damit man nicht entdeckt wird. Dauerklingeln wird erzielt, indem der Klingeltaster verklebt wird. Eine weitere Variante, einer Mutprobe ähnlich, besteht darin, nach dem Klingeln so lange vor der Tür stehen zu bleiben, bis ein Bewohner öffnet.

Vor allem, wenn dieser an sich harmlose Streich häufig oder nachts ausgeführt wird, handelt es sich in Deutschland rechtlich um eine Ruhestörung und Ordnungswidrigkeit. Im Jahr 1847 wurde in Großbritannien und Irland der „Town Police Clauses Act“ in Kraft gesetzt, der es unter anderem verbietet, ständig an den Türen anderer Leute zu klingeln. js



Foto: Nils Richter

Ein Klingeltableau, das aus der Reihe fällt und eine als Türklopfer getarnte elektrische Klingel

Ort spazieren, ist es auch heute noch üblich, tagsüber die Hintertüre unverschlossen zu lassen. Kommt ein Nachbar spontan auf einen Schwatz vorbei, geht er ohne zu klingeln hintenrum ins Haus hinein, um mal eben „Guten Tag“ zu sagen.

Jens Sethmann

Gewisse Mindesttemperaturen müssen zu jeder Tages- und Nachtzeit gewährleistet sein



Foto: Nils Richter

HEIZEN

Soviel Wärme muss sein

Kaum etwas ist ärgerlicher, als wenn die Heizung nicht richtig funktioniert oder sogar komplett ausfällt. Wie warm muss es überhaupt in der Wohnung werden? Und muss man wirklich hinnehmen, dass die Heizung nachts heruntergefahren wird?

■ *Weitere Informationen: BMV-Info 14: „Heizperiode und Heizpflicht“, erhältlich in der Geschäftsstelle des BMV und in den Beratungszentren oder im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblatt/ff014.htm*

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter ist verpflichtet, eine Heizmöglichkeit zu stellen und für die Beheizbarkeit der Wohnung zu sorgen. Gibt es Einzelöfen oder eine Gasetagenheizung, muss der Vermieter diese instand halten. Bei einer Zentralheizung muss er durch entsprechende Einstellung der Anlage dafür sorgen, dass zumutbare Mindesttemperaturen gewährleistet sind. Der Mieter selber hat übrigens keine Heizpflicht. Wer beispielsweise im Winter verreist, kann auf die Beheizung seiner Wohnung verzichten – solange sichergestellt ist, dass nichts einfrieren kann. Häufig gibt es Streit darüber, ab wann die Heizung ange-

stellt werden muss und welche Temperaturen erreicht werden müssen. Gesetzliche Regelungen dazu gibt es nicht.

Wenn es im Sommer kalt wird

Als Heizperiode gilt üblicherweise die Zeit vom 1. Oktober bis 30. April. Das bedeutet aber nicht, dass man frieren muss, wenn es im September schon ungemütlich kalt wird. Auch außerhalb der Heizperiode muss bei entsprechenden Außentemperaturen die Beheizbarkeit gewährleistet sein, da es dem Mieter nicht zumuten ist, an kalten Sommertagen zu frieren. Der Vermieter muss spätestens dann heizen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18 Grad Celsius fällt und wenn abzusehen ist, dass die kalte Witterung noch weitere ein bis zwei Tage anhält. Manche Gerichte nehmen die Außentemperatur als Maßstab. Beträgt sie drei Tage lang unter 12 Grad Celsius, muss der Vermieter die Heizung anschalten – auch mitten im Sommer. Sinkt die Zimmertemperatur am Tag sogar unter 16 Grad Celsius, muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden, denn hier ist die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Bei der Frage, welche Temperaturen erreicht werden müssen, sind

sich die Gerichte nicht ganz einig. Während das Oberverwaltungsgericht Berlin eine Mindesttemperatur von 23 Grad im Bad und 21 Grad im Wohnzimmer für erforderlich hält, begnügt sich das Landgericht Berlin mit 21 Grad im Bad und 20 Grad in den Wohnräumen. Allerdings muss der Vermieter diese Durchschnittstemperaturen nicht rund um die Uhr gewährleisten, sondern nur während der üblichen Tagesstunden von 6 bis 24 Uhr. Nachts sollten mindestens 17 bis 18 Grad erreicht werden. Bei strengem Frost kann das bedeuten, dass die Heizung durchgehend in Betrieb sein muss.

Was kann man nun tun, wenn die Wohnung nicht warm wird? Wie bei allen Mängeln gilt: Man muss das Problem schriftlich melden und eine Frist zur Behebung setzen.

„Wenn die Heizung mitten im Winter komplett ausfällt, kann das auch mal eine sehr kurze Frist von ein bis zwei Tagen sein“, erklärt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Problematisch kann es werden, wenn bei Gasheizungen ein Leck festgestellt wurde und die Gasag das Gas abgestellt hat. Der Vermieter muss dann eine Firma beauftragen, die die Ursache findet. Anschließend muss eine Druckmessung durchgeführt werden, dazu müssen alle Mieter erreicht werden, denn die Handwerker müssen Zutritt zu sämtlichen Wohnungen haben. „Selbst der gutwilligste Vermieter kriegt das nicht in ein paar Tagen hin“, sagt Schetschorke.

Auf jeden Fall gilt: Der Vermieter muss in einem solchen Fall elektrische Heizlüfter besorgen. Wer als Mieter eigene anschaffen muss, kann dem Vermieter die Kosten in Rechnung stellen. Außerdem muss der Vermieter die Stromkosten übernehmen.

In besonders hartnäckigen Fällen kann es erforderlich sein, den Vermieter über eine einstweilige Verfügung beim Amtsgericht zum sofortigen Heizen zu zwingen. Dieser Schritt sollte aber immer mit dem Mieterverein oder einem Anwalt besprochen werden.

Birgit Leiß

Keine Extrawurst für Nachteulen

Gerade mal 20 Grad Celsius im Wohnzimmer – das ist für viele Mieter alles andere als gemütlich. Das Temperaturempfinden ist nun mal höchst unterschiedlich, und gerade ältere oder kranke Menschen haben häufig ein größeres Wärmebedürfnis. Doch auch sie können vom Vermieter keine molligen 23 oder 24 Grad Celsius verlangen. Vielmehr ist ihnen zuzumuten, auf eigene Kosten mit einem Radiator zuzuheizen oder – weniger umweltschädlich – einen Wollpullover überzuziehen. Keine Ausnahmen gelten auch für all diejenigen, die einen anderen Tagesrhythmus haben und daher mit der Drosselung der Heizung in den Nachtstunden nicht klarkommen. Auch Schichtarbeiter und Eltern von Säuglingen können vom Vermieter nicht verlangen, dass die Heizungsanlage zwischen 22 und 6 Uhr auf vollen Touren weiterläuft. Immerhin: 18 Grad Celsius sollten auch in der Nacht erreicht werden. *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

Konfusion

- a) Ein Mietverhältnis kann nicht wirksam entstehen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieterstellung einnimmt, und es erlischt durch Konfusion, wenn der Mieter nachträglich das mit dem Recht zur Gebrauchsnutzung verbundene Eigentum an der Mietsache erwirbt.
- b) Eine vom Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzunehmende Gebrauchsüberlassung erfordert in Fällen, in denen – wie bei der Raummiete – der Gebrauch der Mietsache notwendig deren Besitz voraussetzt, über die Gestattung/Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch hinaus die Verschaffung des ungestörten alleinigen Besitzes an den Mieter, damit dieser die Mietsache ausschließlich, und zwar auch unter Ausschluss des Vermieters, benutzen kann.
- c) Einem Mieter, der seine in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 BGB) erwirbt, wird dadurch unter Ersetzung der bisherigen mietvertraglichen Nutzungsrechte eine nunmehr dem Inhalt des Kaufvertrags entsprechende Rechtsposition verschafft. Demgemäß kann sich der Wohnungserwerber gegenüber den anderen Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem erloschenen Mietverhältnis berufen, die mit der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht in Deckung zu bringen sind.

BGH vom 27.4.2016 – VIII ZR 323/14 –

Langfassung im Internet

Vorkaufsrecht

- a) Die Bestimmung des § 655 BGB ist nicht über ihren Wortlaut hinaus auf andere Arten von Maklerverträgen anzuwenden.
- b) Ist die Zahlung einer unüblich hohen Maklerprovision im Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vereinbart und ist der Vorkaufsberechtigte im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts deshalb nicht verpflichtet, die Maklerprovision in der vereinbarten Höhe nach § 464 Abs. 2

BGB zu erstatten, besteht für den Vorkaufsberechtigten auch keine Verpflichtung, eine auf die übliche Höhe reduzierte Maklerprovision zu zahlen.

BGH vom 12.5.2016 – I ZR 5/15 –

Langfassung im Internet

Ein Immobilienmakler verlangte von einem Vorkaufsberechtigten die Zahlung von Maklerprovision. Die Provisionszahlungspflicht des Vorkaufsberechtigten setzt nach § 464 Abs. 2 BGB voraus, dass sie Bestandteil des Hauptvertrags zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer ist („Maklerklausel“); der bloße Maklervertrag des Verkäufers oder des Erstkäufers mit dem Makler reicht nicht aus. Vorliegend gab es eine solche Maklerklausel. Danach sollte der Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 11,44 Prozent brutto des Kaufpreises zahlen, obwohl in Berlin nur eine Provision von 7,14 Prozent brutto üblich ist. Der BGH kam zu einem überraschenden Urteil: Der Vorkaufsberechtigte habe überhaupt keine Maklerprovision zu zahlen, auch nicht eine entsprechend übliche. Denn Bestimmungen in Kaufverträgen über die Verteilung der Maklerkosten, die sich nicht im üblichen Rahmen halten, gehörten wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag und verpflichteten daher den Vorkaufsberechtigten nicht. Eine Herabsetzung der Maklerprovision auf einen üblichen Betrag in entsprechender Anwendung des § 655 BGB komme nicht in Betracht. Denn diese Vorschrift sei bewusst auf die Vermittlung von Dienstverträgen beschränkt und könne daher nicht auf andere Maklerverträge erstreckt werden.

Unpünktliche Mietzahlungen

Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, wird nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt (Bestätigung der Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 – VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 27 ff.; sowie vom 4. Februar 2015 – VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 20).

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB kann auch – unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters – allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Bei der – dem Tatrichter obliegenden – Abwägung kann von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis – abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen – bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechnete

fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.

BGH vom 29.6.2016 – VIII ZR 173/15 –

➔ Langfassung im Internet

Wird die Miete vom Job-Center gezahlt und kommt es zu verspäteten Eingängen auf dem Konto des Vermieters, kann der Mieter wegen vertragswidrigen unzumutbaren Verhaltens fristlos gekündigt werden. Dass den Mieter an der verspäteten Zahlung durch das Job-Center kein unmittelbares eigenes Verschulden trifft, hilft ihm nicht immer. Denn das Verschulden einer Vertragspartei ist zwar ein in § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich hervorgehobener Umstand („insbesondere“), dem bei der Gesamtabwägung regelmäßig ein erhebliches Gewicht zukommen wird; es stellt jedoch keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar. Bei der Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB kommt es immer auf eine Gesamtabwägung aller Umstände an. Als nachteilig für den Mieter sieht es der BGH dabei beispielsweise an, wenn dieser nach Kenntnis von unpünktlichen Zahlungen keine eigenen Anstrengungen unternimmt, das Zahlungsverhalten des Job-Centers zu korrigieren. Deshalb muss der Mieter in Fällen wie diesen regelmäßig darlegen und beweisen, dass er die Leistung rechtzeitig und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen beantragt und bei etwaigen Zahlungssäumnissen der Behörde bei dieser auf eine pünktliche Zahlung gedrungen und insbesondere auf eine bereits erfolgte Abmahnung des Vermieters und die deshalb drohende Kündigung hingewiesen hat.

Fristlose Kündigung

§ 314 Abs. 3 BGB findet neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung. Bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB spricht gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung. Diese Vorschriften, die im Einzelnen die Modalitäten der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses regeln, sehen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen ist, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor.

BGH vom 13.7.2016 – VIII ZR 296/15 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob eine auf § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe b BGB gestützte fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gemäß § 314 Abs. 3 BGB unwirksam ist, wenn sie aufgrund älterer Mietrückstände erfolgt.

Die Mieterin blieb die Mieten für die Monate Februar und April 2013 schuldig. Nach einer erfolglosen Mahnung vom 14.8.2013 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.11.2013 wegen der weiterhin offenen Mietrückstände fristlos. Nach Auffassung des Landgerichts war die Kündigung der Vermieterin gemäß § 314 Abs. 3 BGB unwirksam, weil sie erst mehr als sieben Mo-

nate nach Entstehen des Kündigungsgrundes und damit nicht mehr in angemessener Zeit erfolgt sei.

Dieser Ansicht folgte der Bundesgerichtshof nicht. Er entschied, dass § 314 Abs. 3 BGB neben den speziell geregelten Vorschriften zur fristlosen außerordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht (§§ 543, 569 BGB) keine Anwendung findet. Bereits der Wortlaut der §§ 543 und 569 BGB spreche gegen eine zeitliche Schranke für den Ausspruch der Kündigung. Diese Vorschriften, die im Einzelnen die Modalitäten der fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses regeln, sähen weder eine Zeitspanne, innerhalb derer die Kündigung auszusprechen sei, noch einen Verweis auf § 314 Abs. 3 BGB vor.

Das entspreche auch der Zielsetzung des Gesetzgebers. Dieser habe ausweislich der Materialien zum Mietrechtsreformgesetz von 2001 bewusst davon abgesehen festzulegen, dass die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB innerhalb einer „angemessenen Zeit“ ab Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen habe.

Da die fristlose Kündigung von Mietverhältnissen in §§ 543, 569 BGB abschließend geregelt sei, war bereits die Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB durch das Landgericht rechtsfehlerhaft. Überdies war seine Annahme, die Kündigung sei nicht in angemessener Frist ausgesprochen worden, als solche nicht berechtigt. Denn das Landgericht habe weder berücksichtigt, dass die Zahlungsrückstände trotz Mahnung fortbestanden, noch dass die Vermieterin durch das Zuwarten mit der Kündigung vielmehr Rücksicht auf die Belange der Mieterin genommen habe (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die vom Landgericht beanstandete „Verzögerung“ der Kündigung führte überdies auch nicht zur Verwirkung des Kündigungsrechts, denn tragfähige Anhaltspunkte für ein berechtigtes Vertrauen der Mieterin, dass die Vermieterin von ihrem Recht zur fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten keinen Gebrauch machen werde, seien nicht festgestellt und auch nicht ersichtlich (sogenanntes Umstandsmoment).

Heizkostenabrechnung

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten Verbrauchswerte auf abgelesenen Messwerten oder auf einer Schätzung beruhen und ob eine vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9 a Heizkosten-Verordnung entspricht. Es bedarf deshalb weder einer Erläuterung, auf welche Weise eine Schätzung vorgenommen wurde noch der Beifügung von Unterlagen, aus denen der Mieter die Schätzung nachvollziehen kann (Bestätigung des Senatsurteils vom 12. November 2014 – VIII ZR 112/14, NJW 2015, 406 Rn. 18).

BGH vom 24.8.2016 – VIII ZR 261/15 –

➔ Langfassung im Internet

Die Erläuterung muss der Vermieter allerdings nachholen beziehungsweise dem Mieter Einsicht in die Original-Rechnungsunterlagen gewähren, wenn der Mieter die inhaltliche Richtigkeit der Heizkostenabrechnung bezweifelt.

Entlüftungsanlage (1)

Der Einbau einer zentral geregelten Wohnraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist keine nach § 555 b Nr. 1 BGB zu duldende Maßnahme, wenn das Gepräge der stuckverzierten Altbauräume hierdurch negativ beeinträchtigt wird.

LG Berlin vom 3.2.2016

– 67 S 217/15 –

LG Berlin vom 15.2.2016

– 67 S 193/15 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte den Einbau einer zentral geregelten Wohnraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung als Modernisierungsmaßnahme angekündigt. Nach Auffassung der Einzelrichter in zwei Verfahren handele es sich hierbei zwar um eine grundsätzlich zu duldende energetische Modernisierung im Sinne des § 555 b Abs. 1 Ziffer 1 oder Ziffer 2 BGB, da durch die zentral geregelte Lüftung und die Wärmerückgewinnung Energie und Primärenergie eingespart werden könnte, weil das energetisch ungünstige Öffnen der Fenster entfielen. Jedoch hätten die Mieter vorliegend diese Maßnahme nicht zu dulden, weil mit ihr eine wesentliche Beeinträchtigung ihres Wohngebrauchs einhergehe, die die möglichen Vorteile der Modernisierung überwiegen. Die Parteien hätten einen Vertrag über Wohnraum geschlossen, der ein bestimmtes Gepräge aufweise. Es handele sich um eine Altbauwohnung mit hohen Decken, wobei der hintere Wohnraum eine oberhalb der Fenster verlaufende Stuckbordüre und der vordere Wohnraum eine Stuck-Deckenrosette aufwies. Das Gepräge der Wohnung als Altbauwohnung sei ebenfalls wesentlich bestimmt durch Proportionen, die sich aufgrund der Fenstergröße und ihrer Gestaltung und der Entfernung der Fensteroberkante zur Zimmerdecke ergeben. Dieses Gepräge der Altbauwohnung mit hohen Decken und großzügigem Abstand von der Oberkante der

Fenster zur Stuckverzierung und zur Decke ginge durch die für die Entlüftungsanlage notwendige Abhängung der Decken verloren. Denn zum einen würde die Decke in beiden Zimmern und im Flur um etwa 20 Zentimeter abgehängt und damit die Proportion der Fenster zur Raumhöhe negativ verändert, was für sich schon eine Beeinträchtigung darstelle. Zum anderen befände sich die Stuckrosette im hinteren Zimmer lediglich 7 Zentimeter oberhalb der Fensteroberkante, so dass die Stuckrosette bei Abhängung der Decke um 20 Zentimeter entweder gänzlich entfernt oder so weit nach unten verschoben werden müsste, dass sie nicht mehr oberhalb, sondern auf Höhe der Fenster verlief und von diesen unterbrochen würde. Dies stelle keine übliche Anbringung einer Stuckbordüre in einem Altbau dar, so dass der Altbaucharakter der Wohnung insgesamt – auch unter Berücksichtigung der dargestellten Veränderung der Proportionen – verloren ginge.

Entlüftungsanlage (2)

Der Einbau einer zentral geregelten Wohnraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist eine nach § 555 b Nr. 1 BGB zu duldende Maßnahme, auch wenn das Gepräge der stuckverzierten Altbauräume hierdurch negativ beeinträchtigt wird. Letzteres ist lediglich unter dem Gesichtspunkt der baulichen Folgen im Rahmen des § 555 d Abs. 2 Satz 1 BGB zu prüfen.

LG Berlin vom 25.2.2016

– 67 S 145/15 –

➔ Langfassung im Internet

Hier hatte der Mieter zwar im Prozess gerügt, die konkret geplante Ausführungsart – insbesondere das Abhängen der Decken um circa 20 Zentimeter – würde in unzulässiger Weise den Altbaucharakter der Wohnung nachhaltig ändern. Er hatte diesen Einwand aber nicht zuvor als Härteeinwand innerhalb der Frist des § 555 d Abs. 3 BGB vorgebracht. Deshalb konnte er nach Auffassung des

Gerichts mit dem zu seinen Gunsten angenommenen Verloren-Gehens des Altbaucharakters unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt durchdringen. Die Einzelrichterin wollte der von anderen Einzelrichtern der gleichen Zivilkammer (vgl. LG Berlin vom 3.2.2016 – 67 S 217/15 – und vom 15.2.2016 – 67 S 193/15 –) vertretenen Ansicht, mögliche Vorteile einer solchen Lüftungsanlage seien wegen der gleichzeitig eintretenden erheblichen Nachteile als aufgehoben anzusehen und daher schon deshalb keine zu duldende Modernisierungsmaßnahme, nicht folgen.

In einem Fall, in dem eine Maßnahme des Vermieters einerseits den Modernisierungsbegriff des § 555 b BGB erfüllen könne, aber mit der gleichen Maßnahme eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse einhergehe, sei dies lediglich unter dem Gesichtspunkt der baulichen Folgen im Rahmen des § 555 d Abs. 2 Satz 1 BGB zu prüfen. Die in § 554 Abs. 2 Satz 3 a.F. BGB angeführten personalen Härtegründe (vorzunehmende Arbeiten, bauliche Folgen, vorangegangene Aufwendungen des Mieters) seien im Gesetzestext nur entfallen, um die Norm sprachlich zu straffen, aber sie seien weiterhin zu berücksichtigen. Nicht nur von der Person des Mieters abhängige, sondern gleichermaßen objektive, ästhetische Gründe, wie etwa die Zerstörung des architektonischen Gesamteindrucks in einem Altbau, könnten als bauliche Folge zu einer unzumutbaren Härte führen.

Für Mieter ergibt sich aus diesen sich widersprechenden Entscheidungen der 67. Zivilkammer die Verpflichtung, vorsichtshalber in jedem Fall auch Einwendungen gegen den Modernisierungsscharakter bestimmter Maßnahmen als Härten innerhalb der Frist des § 555 d Abs. 3 BGB dem Vermieter mitzuteilen.

Aufwendungsersatz

1. Auch bei allgemein als relativ geringfügig empfundenen Modernisierungsarbeiten kann im Einzelfall dem alten und schwerbehinderten

Mieter der Verbleib in der Wohnung während der Bauarbeiten ausnahmsweise unzumutbar sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Frage der Zumutbarkeit eines Verbleibs in der Wohnung für die Zeit der Modernisierungsarbeiten angesichts des hohen Alters und der besonderen körperlichen Disposition eines pflegebedürftigen Mieters anders darstellt als zum Beispiel im Falle eines gesunden und berufstätigen Mieters, der nicht in selbem Maße auf die Unversehrtheit der Wohnung als seinem privaten Rückzugsort angewiesen ist.

2. Die Kosten der außerhäusigen Unterbringung in einem solchen Fall kann der Mieter vom Vermieter als Aufwendungsersatz nach § 555 d Abs. 6 BGB erstattet verlangen.

3. Den angemessenen erstattungsfähigen Betrag kann das Gericht gemäß § 287 ZPO schätzen.

4. Der Gesichtspunkt des Vorteilsausgleichs „neu für alt“ kommt auch beim Aufwendungsersatz nach § 555 a Abs. 3 BGB und nach § 555 d Abs. 6 BGB in Betracht.

LG Berlin vom 18.3.2016

– 65 S 171/15 –, mitgeteilt von RA Martin Winkler

 Langfassung im Internet

Lärmbelästigung

Zur Lärmbelästigung durch einen Hotelbetrieb auf dem 2. Hinterhof des Mietshauses.

LG Berlin vom 11.8.2016

– 67 S 162/16 –, mitgeteilt von RA Klaus Blancke

 Langfassung im Internet

Die Mieterin minderte 20 Prozent der Miete, weil ihre zum 1. Hinterhof ausgerichtete Wohnung den – auch ihre Nachtruhe störenden – (Lärm-)Beeinträchtigungen ausgesetzt war, die mit der Belieferung des Hotels und der Beherbergung von allein werktags durchschnittlich 60 bis 70 Hotelgästen einhergingen, die das Hotel teilweise im Minutentakt über einen unterhalb der Wohnung der Mieterin entlang führenden gepflasterten Weg betraten und verließen. Das Landgericht teilte ihre Auffassung. Auf die Mietsache einwirken-

de erhebliche Immissionen stellten einen Mangel der Mietsache dar, unabhängig davon, ob sie vom Vermieter oder Dritten ausgingen. Daran ändere der Umstand, dass die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses noch nicht von entsprechenden Immissionen betroffen war, nichts. Denn die Mietvertragsparteien hätten auch ohne ausdrückliche vertragliche Abrede konkludent vereinbart, dass die Wohnung dem üblichen Mindeststandard vergleichbarer Räume entspräche, der Mieterin ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichte und von ihr ohne Gesundheitsschädigung bewohnbar sein müsse. Dass das Ausmaß der Störungen zumindest zu einer Minderung der Gebrauchstauglichkeit geführt habe, die die von der Mieterin in Ansatz gebrachte Minderungsquote von 20 Prozent rechtfertige, stehe bereits prima facie fest. Denn in Metropolen mit weltweiter touristischer Anziehungskraft – wie Berlin – wiesen Hotelbetriebe des hier zu beurteilenden Zuschnitts regelmäßig nicht nur eine vergleichsweise hohe Fluktuation an touristischen Gästen auf. Sie seien wegen der Attraktivität ihrer Lage und ihres Umgebungsangebots auch davon geprägt, dass die Hotelgäste ihre Unterkunft mehrmals am Tag verließen und sie – häufig erst spät in der Nacht – wieder aufsuchten. Die damit insgesamt verbundene zwangsläufige zusätzliche (Lärm-)Belastung gehe indes weit über das Maß von Störungen hinaus, die bei einer Wohnnutzung üblich oder typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden seien, erst recht, wenn wie hier von den Hotelgästen ein Hinterhof mit einem gepflasterten Boden zu durchqueren sei, in dessen Ummauerung entstehende Geräusche zusätzlich widerhallten. Nur übliche oder zum Zeitpunkt der Anmietung vom Mieter zumindest typischerweise zu erwartende (Lärm-)Immissionen hätte die Mieterin hinnehmen müssen. Dieses übliche oder zumindest typischerweise zu erwartende Immissionsniveau werde aber allein durch die mit dem Hotelbetrieb verbundenen gewöhnlichen Umfeldbeeinträch-

tigungen erheblich überschritten, ohne dass es noch auf die von der Mieterin behaupteten zeitweiligen Nutzungsexzesse ankäme.

Mietpreisbremse

Auch im Prozess um die Rückforderung von nach § 556 d Abs. 1 BGB überhöhten Mieten ist der Vergleichsmietzins anhand des Berliner Mietspiegels zu ermitteln, der als einfache Schätzgrundlage angewendet werden kann.

AG Lichtenberg vom 28.9.2016

– 2 C 202/16 –

 Langfassung im Internet

Vorliegende Entscheidung ist das erste Urteil zur Berliner „Mietpreisbremse“. In dem am 6.10.2015 abgeschlossenen Mietvertrag war eine Miete in Höhe von 7,60 Euro netto kalt pro Quadratmeter vereinbart worden. Die Mieter errechneten an Hand des Berliner Mietspiegels jedoch eine nach § 556 d BGB zulässige Miete in Höhe von 7,16 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Mit Schreiben vom 12.10.2015 rügten die Mieter gegenüber ihrem Vermieter, dass die Miete die Mietpreisbremse um 32,47 Euro monatlich übersteige. Der Vermieter blieb jedoch untätig. Die Mieter erhoben deshalb Klage auf Rückzahlung überhöhter Miete für die Monate November 2015 bis einschließlich Mai 2016, also insgesamt 227,29 Euro.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Miete für die streitgegenständliche Wohnung übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent. Zulässig sei nur eine Höchstmiete von 7,161 Euro pro Quadratmeter (6,51 Euro + 10 Prozent), das heißt von insgesamt 529,55 Euro netto kalt. Die Differenz von je 32,47 Euro für die Monate November 2015 bis Mai 2016 müsse die Vermieterin daher an die Mieter zurückzahlen.

Der Vergleichsmietzins sei anhand des Berliner Mietspiegels 2015 zu ermitteln, der als einfache Schätzgrundlage auch bei Prozessen um die Mietpreisbremse angewendet werden könne. Das Urteil ist rechtskräftig.

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 Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden), nahe See-
straße (neben dem Kino Alhambra)

1. bis ca. 19. November: Der Laden bleibt wegen Renovierung geschlossen. Beratung im 1. OG des Hauses. Zugang über das Treppenhaus nicht rollstuhlgerecht.

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau
S Rathaus Spandau

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)

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

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

Achtung Umzug!

Beratung in der **Jessnerstraße 4**
bis 19. November, ab 22. Novem-
ber in der **Frankfurter Allee 85**.
Am 21. November keine Beratung
wegen Umzugs.

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

S Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Südsterne
in der Hasen-
heide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226 260, Fax: 030-226 26-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 18-20 Uhr

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

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 030-226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4
Wir ziehen um. Ab dem 24. November findet die Beratung in der Frankfurter Allee 85 statt.

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Do 17-18 Uhr, außerhalb dieser Zeiten

ist ein Anrufbeantworter geschaltet:

☎ 030 - 34 71 08 21; E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltréff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

marktsegment/index.html

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

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

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

marktsegment/index.html

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Hüser (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessier-

ter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV, ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszen-

trum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-8961 8632,

E-Mail: bmV-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

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 Borovitzny,

Cornelia Wolter (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

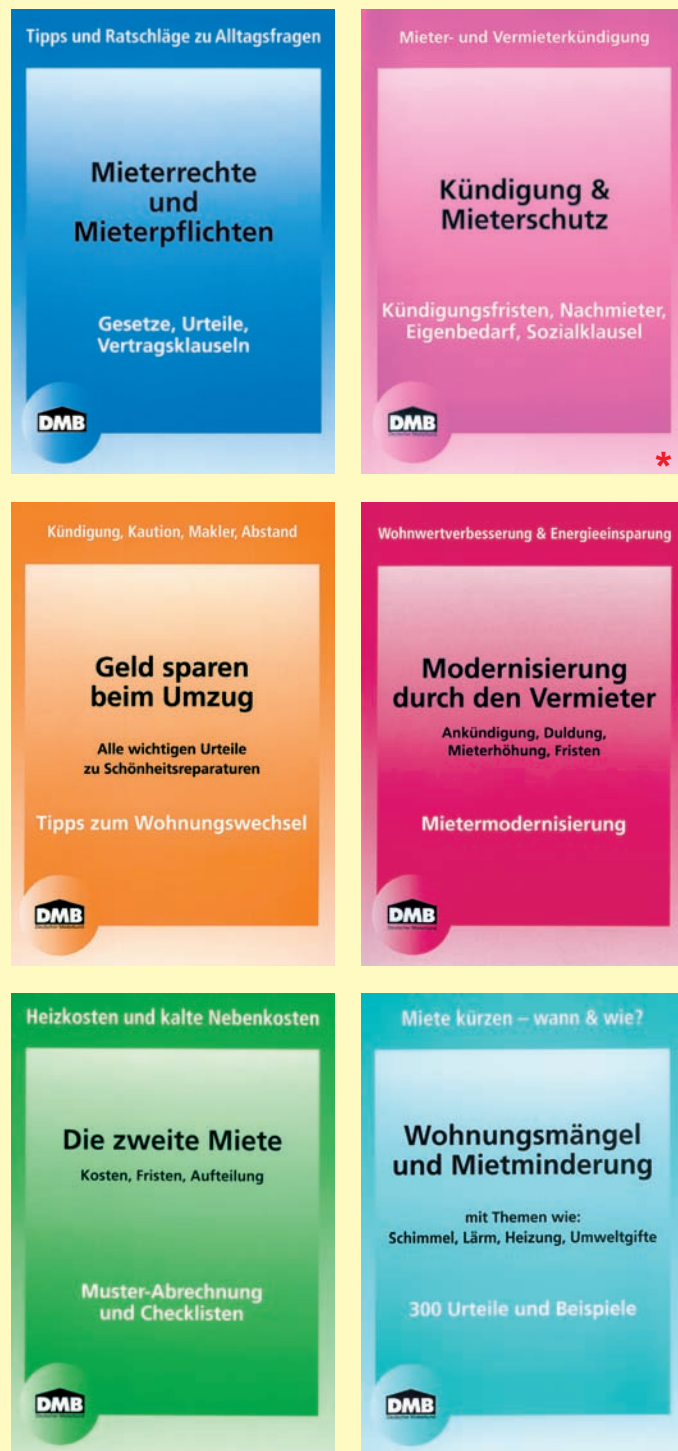
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

Die Broschüren

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



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



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

November 2016

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 1.11.

15.30 Uhr Carl-Peter Steinmann: Die Halbinsel Stralau*

17.30 Uhr Dr. Almut Mey: Capri – eine kleine Insel mit großer Geschichte*

19.30 Uhr Dr. Nicole Strüber: Wie Eltern die Entwicklung des kindlichen Gehirns prägen*

20.00 Uhr Spielfilm: The Light between Oceans

Mittwoch, 2.11.

15.30 - Dr. K. Anvari u.a.: Parkinson kann jeden treffen –

19.00 Uhr Hilfe zum Umgang mit der Krankheit

19.30 Uhr Prof. Dr. Manfred Hennecke: Werkstoffe – Wettbewerb und Herausforderungen. Forschung für neue Materialien*, Eintritt frei

20.00 Uhr Spielfilm: The Light between Oceans

Donnerstag, 3.11.

18.00 - Gesundheitstag: Prof. Dr. F. Paul, Prof. Dr. A. Grüters-Kieslich u.a.:

20.30 Uhr Diagnose seltene Erkrankung, Eintritt frei

19.30 Uhr Dr. Nicolai von Ondarza: Europa nach dem Brexit*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Ein Land singt: OM MANI PADME HUM

Freitag, 4.11.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Adolf von Menzel –

Stoiker und Maler der Geschichte Berlins*

17.30 Uhr Prof. Dr. Ludger Schiffler: Techniken gegen das Vergessen beim Fremdsprachenlernen*

19.30 Uhr Ulrike Scheuermann: Innerlich frei – Was wir gewinnen, wenn wir unsere ungeliebten Seiten annehmen* (Workshop zum Vortrag: Sonntag, 6.11., 11.00-14.00 Uhr)

20.00 Uhr Spielfilm: The Beatles – A Hard Day's Night

Sonntag, 6.11.

10.30 Uhr Politisches Café: Dr. Gudrun Wacker, Rodion Ebbighausen: Der Konflikt im Südchinesischen Meer – Droht eine Eskalation?

14.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag: Matthias Hanke: Die Elbe – Deutschlands beliebtester Radwanderweg

17.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag: Matthias Hanke: Abenteuer Yukon. 3000 km mit dem Kanu bis zur Beringsee

Montag, 7.11.

15.30 Uhr Marlen A. Schröder: Den Hormonhaushalt natürlich ins Gleichgewicht bringen*

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann, M.A.: Das goldene Jahrhundert der holländischen Malerei*

19.30 Uhr Dr. Bernd Villhauer, M.A.: Anlagestrategien zwischen Ethik und Ertrag*

20.00 Uhr Spielfilm: The Beatles – A Hard Day's Night

Dienstag, 8.11.

9.30-12.30 Uhr Reihe MathInside: Wasserkreislauf, Optimierung und Fluktuationen

15.30 Uhr Prof. Dr. Ingo Juchler: Amerikaner in Berlin*

17.30 Uhr Vladislav Martynok: Der Norden Spaniens*

19.30 Uhr Dr. Sahra Wagenknecht: Reichtum ohne Gier – Wie wir uns vor dem Kapitalismus retten*

Mittwoch, 9.11.

15.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Als Astronom unterwegs in Indien*

17.30 Uhr Sigrid Engelbrecht: Wer zuerst lacht, lacht am besten*

19.30 Uhr Sylvia Wetzel: Terror, Gewalt und Krisen – Eine buddhistische Perspektive*

20.00 Uhr Spielfilm: The Beatles – A Hard Day's Night

Donnerstag, 10.11.

15.30 Uhr Wolfgang Schüler: Berliner Kriminalgeschichte*

17.30 Uhr Dr. Ulrich Eberl: Die Revolution der smarten Maschinen. Überflügelt uns die künstliche Intelligenz?*

19.30 Uhr Prof. Dr. Carlo Masala: Die globalen Krisen und das Versagen des Westens*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: The Music of Strangers: Yo Yo Ma and The Silk Road Ensemble

Montag, 14.11.

15.30 Uhr Uwe Jessen zum Weltdiabetestag: Neues und Bewährtes*

17.30 Uhr Filmpremiere mit Gespräch: Gottfried W. Leibniz –

Auf der Suche nach der Weltformel (D 2016, Regie: Holger Preuß)

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag mit Konzert: Rainer Thielmann: Irland von innen – eine künstlerische Annäherung für die Sinne*

Dienstag, 15.11.

17.00 - Gesundheitstag: Prof. Dr. H. Mönnikes, Dr. M.-E. Pascu u.a.:

19.00 Uhr Magen- und Darmerkrankungen, Eintritt frei

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

Dienstag, 15.11.

19.00 Uhr Dokumentarfilm: The Music of Strangers: Yo Yo Ma and The Silk Road Ensemble

19.30 Uhr Dr. Friedmann Eißler: Die Gülen-Bewegung in Deutschland*

Mittwoch, 16.11.

15.30 Uhr Christian W. Engelbert: Fett ist gesund, wenn es das richtige ist*

17.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Frida Kahlo und Diego Rivera*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: The Music of Strangers: Yo Yo Ma and The Silk Road Ensemble

19.30 Uhr Ulrike Scheuermann, Dr. Monika Hein, Emanuel Koch: Wie wir wirklich weiterkommen*

Donnerstag, 17.11.

19.30 Uhr Vortrag mit Meditation: Dr. med. Wilfried Reuter: Vom Umgang mit Schuld – der buddhistische Weg*

Montag, 21.11.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Moderne Therapien gegen Gangstörungen*

17.30 Uhr Bischof a.D. Prof. Dr. Wolfgang Huber: Lernort deutscher Geschichte –

der Wiederaufbau des Turms der Potsdamer Garnisonkirche*

19.30 Uhr Reihe Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel, Kooperation mit Tagesspiegel und Architektenkammer Berlin: Eike Richter, Ulrike Zeidler u.a.:

Berlin wächst – Gibt es Tabu-Flächen der Stadtentwicklung?

19.30 Uhr Prof. Dr. Gerald Hüther, Dr. Christoph Quarch: Rettet das Spiel! Weil Leben mehr als Funktionieren ist*

Dienstag, 22.11.

19.30 Uhr Prof. Dr. Dr. h.c. Rita Süßmuth: Das Gift des Politischen – Erinnerungen für die Zukunft*

Mittwoch, 23.11.

19.30 Uhr Prof. Dr. Kristina Spohr: Helmut Schmidt – Neue Erkenntnisse über den „Weltkanzler“*

Donnerstag, 24.11.

19.00 Uhr Urania außer Haus: Dr. Florian Kajuth: Flucht ins Betongold – droht Deutschland eine Immobilienblase?

Ort: Deutsche Bundesbank, Leibnizstraße 10, 10625 Berlin, Eintritt frei

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag: Michael Martin: Planet Wüste

19.30 Uhr RA Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin: TTIP und Ceta – Rückschritt für Europa und eine gerechte globale Gesellschaftsordnung*

Freitag, 25.11.

15.30 Uhr Jürgen Grothe: Unter den Linden*

17.30 Uhr Dr. med. Claudia Croos-Müller: Die innere Kraft – ein Resilienztraining*

19.30 Uhr Dr. Hubert Zitt: Die Zukunft aus Zurück in die Zukunft ist jetzt*

Samstag, 26.11.

10.00 – 13.00 Uhr Gesundheitstag: 13. Berliner Gefäßtag, Eintritt frei

Sonntag, 27.11.

10.30 Uhr Philosophisches Café: Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Lebenskunst des Neuen Zeitalters – Ken Wilber

11-14 Uhr Workshop: Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 28.11.

17-19 Uhr Gesundheitstag: Friedrich Jahn: Ursachen und Behandlungsmethoden von Schulterschmerzen*, Eintritt frei

19.30 Uhr Paul Lendvai, György Dalos: Orbán's Ungarn – Ein Problem für das demokratische Europa?*

Dienstag, 29.11.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Ernst Ludwig Kirchner – Malen als Protest*

17.30 Uhr Dr. med. Yael Adler: Unser größtes Organ hautnah*

19.30 Uhr Rayk Anders: Wie Bullshit unser Land vergiftet – Propaganda und Hetze 2.0*

Mittwoch, 30.11.

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Der Wilhelmplatz – ausgelöscht und zubetoniert*

17.30 Uhr André Stern, Katharina Saalfrank: Spielen, um zu fühlen, zu lernen und zu leben*

19.00 Uhr Dokumentarfilm: Human – Die Menschheit

19.30 Uhr Gernot Erler: Über den Dialog zum Frieden? Eine Zwischenbilanz des deutschen OSZE-Vorsitzes*

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