



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

Dezember
12/2014

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Geheime Botschaften?

Zeichen und Symbole in der Stadt



**DER BMV-
VORSITZENDE
FEIERT JUBILÄUM
30 lohnende Jahre**

**MIETEN IM
SOZIALEN
WOHNUNGSBAU
Gesucht: der
bezahlbare Weg**

**DAS ZENTRUM
KREUZBERG WIRD 40
Nichts für Weicheier**

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

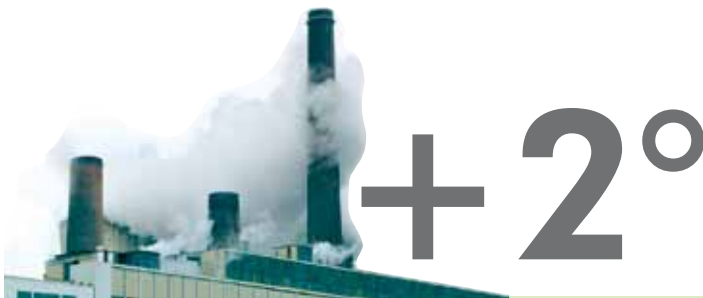


MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

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 2013/2014



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

Strom- und Gaspreise: Vergleichsportale im Vergleich	6
Der Webtipp: Senioren fit gegen Ganoven	6
Der Ausstellungstipp: Bilder vom Boulevard des Nordens	7
Digitales Fernsehen: Neue Empfangsstandards ab 2016	8
Bürgerbegehren: Tempelhof macht Schule	8
VGs: Zwei Hauptmieter – und einer will gehen	9
Der Mietrechtstipp: Schneeräumen auch mehrmals am Tag	9
Der Ausstellungstipp:	
Zeitreise in das Kreuzberg der 1970er Jahre	9
„Bündnis für soziale Wohnungspolitik“:	
Ein (kleines) Herz für Mieter	10
Der Mietrechtstipp: Wenn der Ableser kommt	10
Umwandlung in Eigentumswohnungen:	
Aufmarsch der Hasardeure	11
Schlüsseldienste: Abgezockt, weil ausgesperrt	11
Mietpreisbremse:	
Mieterfreundliche Nachbesserungen angemahnt	12
Der Literaturtipp:	
Beschwingten Schritts durch die West-Berliner Jahrzehnte	12
Online-Putzdienste: Eine saubere Sache?	13
Studie zu Umzugskosten:	
Das meiste Geld fließt in die Küche	13

TITEL

Geheime Botschaften?	
Zeichen und Symbole in der Stadt	14

HINTERGRUND

Der BMV-Vorsitzende feiert Jubiläum:	
Dreißig lohnende Jahre	19
Mieten im Sozialen Wohnungsbau:	
Gesucht: der bezahlbare Weg	20
Das Zentrum Kreuzberg wird 40: Nichts für Weicheier	22
Ihr Recht zwischen Tür und Angel: Schlüsselerlebnisse	24
„Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen“:	
Es geht auch preiswerter	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

Impressum	4
Neue Mitgliedsbeiträge ab 1. Januar 2015	4
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Geheime Botschaften?

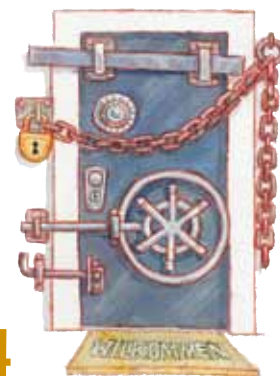
Wo vorher nichts war, ist plötzlich ein Zeichen, ein Symbol, ein Hinweis. Man fragt sich:
Woher kommt das?
Was bedeutet es?
Wer steckt dahinter?
Heraus kommen dabei oft spannende Geschichten.

14

Schlüssel, Schlösser und Schließzeiten

werfen im Mietverhältnis manche Frage auf.
Das MieterMagazin ist ihnen nachgegangen.

24



Würde preiswerter neu gebaut,
wären auch die Mieten günstiger.
Experten haben berechnet:
Es ginge, wenn man wollte.

26

Neue Mitgliedsbeiträge ab 1. Januar 2015

Seit 1991 sind die Mitgliedsbeiträge für bestehende Mitgliedschaften im Berliner Mieterverein nicht erhöht worden. Im Gegenteil: Der Großteil der Mitglieder konnte von einem im Jahre 2002 eingeführten Rabattsystem profitieren: Wer heute 15 volle Kalenderjahre Mitglied ist, bezahlte bislang nicht mehr als 5 Euro Mitgliedsbeitrag monatlich. Seit dem 1. Januar 2002 beträgt der Mitgliedsbeitrag für Neumitglieder 7,50 Euro im Monat. Doch wegen der Rabatte, des ansteigenden Teils an Sozialbeiträgen und der Vergünstigung für Mietergemeinschaften erhält der Mieterverein für seine Leistungen pro Mitglied im Schnitt pro Monat nur 5,82 Euro (im Jahr 2013). Zum 1. Januar 2015 muss der Berliner Mieterverein die Mitgliedsbeiträge anheben. Zwei wesentliche Gründe liegen für die Erhöhung vor:

■ Die für alle Mitglieder des Berliner Mietervereins bestehende Prozesskostenrechtsschutzversicherung erhöht zum 1. Januar 2015 die Prämien erheblich.

■ Trotz Einsparungen und Mitgliederzuwachs sind die Mehrkosten beziehungsweise die Preissteigerungen seit 1991 nicht mehr mit den bisherigen Mitgliedsbeiträgen zu bewältigen.

■ Eine detaillierte Begründung für die Beitragserhöhung war in MieterMagazin 11/2014, Seite 4 abgedruckt. Sie finden Sie auch unter www.berliner-mieterverein.de.

Der Beirat des Berliner Mietervereins hat am 6. Oktober 2014 auf Antrag des Vorstandes beschlossen, die Mitgliedsbeiträge für Wohnmietverhältnisse ab 1. Januar 2015 wie folgt zu ändern:

■ Für die Beitragsgruppen mit **Sozialbeitrag** erhöht sich der monatliche Beitrag **um 1 Euro beziehungsweise um 12 Euro im Jahr**. Der Jahresbeitrag – auch für Neubetritte – beträgt nun ab 1. Januar 2015 54 Euro jährlich. Der Sozialbeitrag wird bei entsprechendem Antrag und Nach-

weis für Geringverdiener gewährt (Studenten und andere Auszubildende, Arbeitslose, Sozialhilfe- und Grundsicherungsempfänger, Rentner mit niedrigen Renten).

■ Für **alle anderen** Beitragsgruppen wird der Mitgliedsbeitrag **um 1,50 Euro im Monat beziehungsweise 18 Euro im Jahr** erhöht. Der jährliche Normalbeitrag – auch für Neubetritte – beträgt ab 1. Januar 2015 108 Euro. Die bisherigen Rabatte bleiben bestehen.

■ Die Kosten für die sonstigen Gebühren (Aufnahmegebühr etc.) bleiben unverändert.

Beitragsordnung des Berliner Mieterverein e.V.

Ab dem 1. Januar 2015 gilt beim Berliner Mieterverein e.V. die folgend genannte Beitragsordnung, die auch einen **Treuebonus** vorsieht: **Je länger die Mitgliedschaft besteht, desto niedriger ist der Beitrag.**

Eintritt in den BMV	<u>vor</u> dem 31.12.2001	<u>seit</u> dem 1.1. 2002
Beitragsgruppe	pro Monat	pro Monat
Normalbeitrag (N)		9,00 Euro
Normalbeitrag (N 5) (5 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)		8,50 Euro
Normalbeitrag (N 10) (10 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	7,00 Euro	8,00 Euro
Normalbeitrag (N 15) (15 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	6,50 Euro	7,50 Euro
Normalbeitrag (N 20) (20 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	6,00 Euro	7,00 Euro
Normalbeitrag (N 30) (30 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	5,50 Euro	6,50 Euro
Normalbeitrag (N 40 +) (mehr als 40 volle Kalenderjahre Mitgliedschaft)	5,00 Euro	6,00 Euro
Sozialbeitrag*	4,30 Euro	4,50 Euro
Mietergemeinschaft **		
Die Mietergemeinschaftsbeiträge nehmen am Bonus teil, soweit der vergünstigte Normalbeitrag niedriger ist	6,10 Euro	7,50 Euro

Den für Sie zutreffenden Beitrag ermitteln Sie, indem Sie die bisher ununterbrochen andauernde Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein e.V. errechnen. Berücksichtigt werden nur volle Kalenderjahre.

Wenn Sie erneut in den Berliner Mieterverein e.V. eintreten, weil Sie wieder mit einem mietrechtlichen Problem konfrontiert sind, wäre der neue erhöhte Beitrag von 9,00 Euro pro Monat zu zahlen und die dreimonatige Wartefrist für die Prozesskostenversicherung beginnt erneut.

* Für den Sozialbeitrag gilt:

Es müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein (bitte Belege – Kopien – einreichen): Für Schüler, Studenten und Mitglieder mit geringem Einkommen gilt der Sozialbeitrag. Geringverdienst liegt vor, wenn nach Abzug der Warmmiete bei Alleinstehenden nur noch 500 Euro verfügbares Einkommen übrig bleiben. Für jede weitere im Haushalt lebende erwachsene Person zuzüglich 300 Euro und pro Kind 150 Euro.

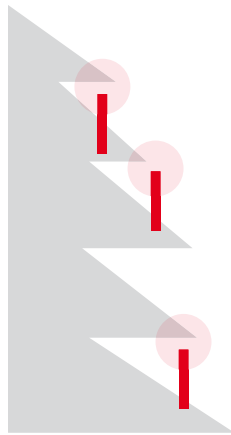
** Der vergünstigte Mietergemeinschaftsbeitrag von 7,50 EUR pro Monat setzt unter anderem voraus: Mindestens 10 Mietparteien einer Wirtschaftseinheit schließen sich wegen eines gemeinsamen Problems (zum Beispiel Modernisierung der Wohnanlage) zusammen.

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 62. Jahrgang 2014
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Brätfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/Bildagenturen:** Amin Akhtar, Banksy, Bundesrat, Bundesstiftung Baukultur, epr, Fotolia/roxcon, Paul Glaser, jokatoons-fotolia, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Museum Pankow, Susanne Nöllgen, Lisa Smith, Nils Richter · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstr. 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
 Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
 ISSN 0723-3418

Nur noch wenige Wochen

und das Jahr 2015 beginnt.
Glück, Gesundheit, Erfolg
– und auch eine Zeit frei
von Ärger um Ihre Wohnung
wünschen Ihnen schon
jetzt der Vorstand und die
Geschäftsführung des Berliner
Mietervereins sowie die
MieterMagazin-Redaktion



Beratung zu Weihnachten und Neujahr 2014/2015

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren:
geschlossen vom 24. bis einschließlich 27. Dezember
2014 und 31. Dezember 2014 bis 1. Januar 2015

alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen:
geschlossen vom 24. Dezember 2014
bis 2. Januar 2015

Neue Angebote

Samstagsberatung auch ohne Termin jetzt in vielen Beratungszentren

Ab sofort bieten wir zusätzlich an:

Beratung ohne Terminvereinbarung, samstags von 9 bis 13 Uhr in den Beratungszentren
Frankfurter Allee, Südstern, Walter-Schreiber-
Platz, Schönhauser Allee, Altstadt Spandau und
in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins

In diesen und fast allen Beratungszentren des
Berliner Mietervereins ist samstags auch eine
Beratung nach Terminvereinbarung möglich.

Terminvereinbarungen und Auskünfte zu den
Beratungsangeboten des Berliner Mietervereins:
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Mieterberatung

Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir bieten ab sofort zusätzlich folgende Beratungen
an (allerdings nicht am 12. Dezember 2014):

- freitags von 15 bis 17 Uhr
(mit und ohne Terminvereinbarung),
- auch für Gewerbemieter mit Terminvereinbarung

Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin,
☑ Spichernstraße (U3 und U9)

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr,
Fr (**NEU**) 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet
an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine
Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand
den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine:
Montag, 15. Dezember 2014 und Montag, 19. Januar 2015.

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

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

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet
unter www.berliner-mieterverein.de

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>

WICHTIG: Am Freitag, den 12. Dezember 2014 ist
die Geschäftsstelle wegen einer **betrieblichen Ver-
anstaltung** nur von 9 bis 15 Uhr geöffnet. Auch die
Mietrechtsberatung von 15 bis 17 Uhr muss an die-
sem Tag deshalb leider entfallen.



Hans Goetsch, „Urbanhafen vor der Errichtung des
Krankenhauses“, um 1968, Wachskreide (61,5 x 78 cm)

Ausstellung im Beratungszentrum Südstern

Aus dem umfangreichen Nachlass des Malers und Kunst-
erziehers Hans Goetsch (1892 bis 1981) sind im Beratungs-
zentrum des Berliner Mietervereins am Südstern, Hasen-
heide 63, selten gezeigte Landschaften ausgestellt, unter
anderem die „Teltowkanalbrücke“ von 1928, „Bäume“
aus der Mark, „Dünen“ von der dänischen Nordseeküste
sowie eine Ansicht vom „Urbanhafen“ von 1968. Zu se-
hen vom 8. Dezember 2014 bis 31. März 2015. Die Ver-
nissage findet am 9. Januar 2015 um 18.30 Uhr statt.

STROM- UND GASPREISE

Vergleichsportale im Vergleich

Jährlich wechseln 36 Prozent der Kunden ihren Strom- und 28 Prozent ihren Gasanbieter – Tendenz: steigend. Inzwischen gibt es bundesweit rund 1190 Strom- und rund 900 Gasversorger. Die örtlichen Grundversorger sind in der Regel nicht die günstigsten Anbieter – ein Wechsel des Tarifs oder Anbieters kann sich durchaus lohnen. Vergleichsportale im Internet bieten eine Entscheidungshilfe. Aber sind sie tatsächlich objektiv? Die Stiftung Warentest hat in „Test“ (Ausgabe 10/2014) und „Finanztest“ (Ausgabe 11/2014) diverse Vergleichsportale unter die Lupe genommen.

Durch einen Wechsel des Strom- beziehungsweise Gasanbieters können Verbraucher einige Hundert Euro im Jahr sparen. In Berlin beträgt zum Beispiel die Differenz zwischen den Gastarifen von Vattenfall und Montana 388 Euro bei einem Jahresverbrauch von 20000 Kilowattstunden,

bei Strom kann ein Vierpersonenhaushalt mit einem Verbrauch von 5000 Kilowattstunden sogar 471 Euro im Jahr sparen, wenn er vom Grundversorger zu Grünwelt-Energie wechselt. Vor jedem Wechsel des Strom- oder Gasanbieters sollte man sich unbedingt die letzten Rechnungen ansehen – und die Kündigungsfristen für die aktuell gebuchten Tarife. Bei Preiserhöhungen haben Kunden ein Sonderkündigungsrecht. Einige Vergleichsportale und viele Anbieter übernehmen die Kündigung des bisherigen Vertrags.

Beim Vergleich der Stiftung Warentest schnitten Portale wie Check24, Verivox und Haus-Pilot mit „befriedigend“ ab, Toptarif und Prizewise erhielten lediglich ein „ausreichend“. Die Gründe: fragwürdige Empfehlungen, nicht alle Tarife werden gelistet, unübersichtliche Voreinstellungen. Geben Interessenten lediglich die Postleitzahl und ihren Jahresverbrauch ein, erhalten sie eine Tarifübersicht, die auf den vorderen



Foto: epr

Plätzen nur Angebote auflistet, mit denen die Vergleichsportale eine Provision verdienen. Auch der oft eingerechnete Neukundenbonus macht den Tarif nicht wirklich günstig, denn im zweiten Jahr verteuern sich die Tarife zumeist – oder die Anbieter umgehen den Bonus mithilfe des Kleingedruckten.

Wer einen wirklich verbraucherfreundlichen Tarif sucht, sollte auf Empfehlung der Stiftung Warentest auf folgende Vertragsbedingungen achten:

- monatliche Abschlagszahlung auf der Grundlage des voraussichtlichen Jahresverbrauchs
- keine automatische Vertragsverlängerung um ein Jahr
- Kündigungsfrist zum Ende der ersten Laufzeit des Vertrags maximal sechs Wochen
- mindestens zwölf Monate Preisgarantie des Anbieters
- Jahrespreis auch ohne Bonus günstig.

Diese Bedingungen finden sich oft nur im „Kleingedruckten“. Check24 und Verivox bieten zwar eine differenzierte Suchmöglichkeit, doch findet man sich auf diesen Seiten nicht so einfach zurecht. Nach Eingabe von Postleitzahl und Jahresverbrauch muss bei Check24 rechts unten „vergleichen“ und dann „individuelle Einstellungen“ angeklickt werden, bei Verivox „jetzt vergleichen“ und dann links unten die Rubrik „weitere Voreinstellungen“.

Rainer Bratfisch

Wer Versorger und Tarif wechselt, kann viel Geld sparen – aber man muss den Richtigen finden

DER WEBTIPP

Senioren fit gegen Ganoven

Sie haben Menschenkenntnis, Fantasie und verstehen sich auf Gesprächstaktik. Trickbetrüger und -diebe suchen vorwiegend Häuser und Wohnungen auf, in denen alte Menschen leben. Bei ihren Versuchen, an Barvermögen oder Schmuck ihrer Opfer zu kommen, gehen sie fantasievoll und flexibel vor: Enkeltrick, der falsche Handwerker, Wechseltrick, Bettler. Barbara John aus Hannover hat einen klaren Rat: Keinen reinlassen! Ob es sich angeblich um einen Inspekteur der Stadtwerke handelt oder gar ein Polizeiausweis hochgehalten wird: „Wissen Sie denn, ob der echt ist?“ Auf ihrer Website „Pfiffige Senioren“ hat sie nicht nur die wichtigsten Tricks Krimineller zusammengestellt, sondern gibt Hinweise und auch Ratschläge der Polizei weiter. Sie antwortet auf Fragen und weist auf Gefahrensituationen hin. „Pfiffige Senioren“ will damit fit machen gegen Betrüger und ältere Menschen ermutigen „Nein!“ zu sagen. Die übersichtliche und gut handhabbare Website wurde auch in der Broschüre „Rate mal, wer dran ist“ empfohlen, mit der das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend vor Betrügern warnt.

rm



Foto: Christian Muhrbeck

Ob der echt ist?

■ www.pfiffige-senioren.de

■ Die Energieexperten der örtlichen Verbraucherzentralen (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) beraten zu Einsparmöglichkeiten. Ein einstündiger Vor-Ort-Termin mit Basis-Check kostet 10 Euro.



Die Schönhauser Allee im Jahr 1958

■ „Entlang der Schönhauser durchs zwanzigste Jahrhundert“:
Die Fotos sind in Schaufenstern und Verkaufsräumen in der Schönhauser Allee bis Weihnachten rund um die Uhr zu sehen

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Bilder vom Boulevard des Nordens

Im 17. Jahrhundert hieß sie noch Pankowscher Landweg und Schönhauser Weg und verband als sandiger Feldweg Berlin mit dem Dorf Pankow; dann wurde daraus die Chaussee vor dem Schönhauser Tor, bis sie am 27. Dezember 1841 ihren heutigen Namen erhielt: die Schönhauser Allee – der „Boulevard des Nordens“. Aber spätestens seit hier die U-Bahn auf dem Hochbahnviadukt fährt, ist es mit der Beschaulichkeit vorbei. Das Shopping-Center am Bahnhof hat vielen Einzelhändlern die Existenzgrundlage entzogen. Und trotzdem: Die Schönhauser Allee ist noch immer etwas Besonderes. Das Museum Pankow spürt bis zu den Weihnachtstagen dem Mythos nach – mit etwa 50 historischen Fotos in den Schaufenstern und Verkaufsräumen der 24 Kooperationspartner von der AOK über das Beratungszentrum des Berliner Mietervereins bis zur UCI Kinowelt. Das Motto: „Entlang der Schönhauser durchs zwanzigste Jahrhundert“. Am 16. Dezember um 20 Uhr zeigt das Kino Colosseum passend dazu den Film „Berlin – Ecke Schönhauser“ von Gerhard Klein. *rb*

DIGITALES FERNSEHEN

Neue Empfangsstandards ab 2016

Seit 2003 ist in Deutschland die digitale Verbreitung von Fernsehprogrammen Standard (DVB: Digital Video Broadcasting). Doch bald muss der Verbraucher aufrüsten. Das digitale Fernsehen geht in die zweite Generation.

Mit der Zunahme des hochauflösenden Fernsehens (HDTV) stößt der Standard DVB-T an seine Grenzen, denn pro Kanal können lediglich ein bis zwei HDTV-Programme gesendet werden. Um mehr Programme in besserer Qualität ausstrahlen zu können, wollen die Sender Mitte 2016 mit der Umstellung auf den neuen Standard DVB-T2 beginnen. Parallel soll der Umstieg auf den Kodierstandard High Efficiency Video Coding (HEVC, H.265) erfolgen. Die Umstellung soll 2020 abgeschlossen sein.

Neben den öffentlich-rechtlichen Sendern setzen auch die privaten

Anbieter auf die neuen Standards. Die meisten von ihnen wollen jedoch ihre Programme verschlüsselt übertragen – und dafür kräftig zur Kasse bitten. Der Netzbetreiber Media Broadcast und die Privatsender arbeiten an einer bundesweiten Plattform, um durch Verschlüsselung und Abo-Einnahmen eine „Refinanzierbarkeit des digital-terrestrischen Angebots“ zu erreichen. Auf Deutsch: Der Nutzer soll für die Programme zahlen.

Nach Abschaltung der Sender vom DVB-T-Modus benötigen Fernsehgeräte einen separaten Receiver für DVB-T2 – auch wenn sie über einen eingebauten DVB-T-Empfänger verfügen. Wer jetzt ein Fernsehgerät mit DVB-T2-Empfang kauft, sollte aber unbedingt darauf achten, dass der im Gerät integrierte DVB-T2- mit einem bisher gebräuchlichen DVB-T-Empfänger kombiniert ist und dass



Foto: Fotolia/roxcon

das Gerät HEVC-tauglich ist, damit es auch in der Übergangszeit funktioniert.

Nach der Umstellung auf die neuen Standards wird der Handel neue Geräte nur noch mit DVB-T2-Empfänger und HEVC-Kodierung anbieten. Rainer Bratfisch

Neue Geräte-standards, neue Fernseh-Empfänger – bleibt die Fernbedienung?

BÜRGERBEGEHREN

Tempelhof macht Schule

■ Der Bebauungsplan-Vorentwurf zum Mauerpark im Netz: www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/mauerparkfertigstellung.html; ein 3D-Animationsfilm zur geplanten Mauerparkbebauung online unter www.youtube.com/watch?v=J5n4KH_91HQ

Gegen die Bebauungspläne auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz in Lichterfelde Süd regt sich Bürgerwiderstand

Diverse Bürgerinitiativen haben sich zum „Netzwerk für eine soziale Stadtentwicklung“ zusammenschlossen, um ihre Zusammenarbeit gegen eine von Investoreninteressen geleitete Wohnungspolitik des Senats zu verstärken. Denn Bürgerbeteiligung wird immer mehr zur Farce.

Für die Teilbebauung des Mauerparks läuft der Countdown: Noch im ersten Halbjahr 2015 will die „Groth Gruppe“ ihr Bauvorhaben „Zuhause im Brunnenviertel“ auf dem 3,5 Hektar großen Areal nördlich des Mauerparks beginnen. Als Groth Anfang 2013 seine Pläne vorstellte, war noch von 530 Wohnungen die Rede. Jetzt werden es 650, darunter sind etwa 200 Studentenapartments. Die Anwohner fürchten einen Verlust von Freiflächen, steigende Mieten, Verdrängung und einen Verkehrskollaps.

Am 14. November organisierte das Netzwerk eine Demo unter dem Motto „Berlin trägt wieder Filz – Bodenspekulation und Ausverkauf von Grünflächen und Gärten stoppen! Bürgerwillen umsetzen!“ Zurzeit wird die Möglichkeit eines Bürgerbegehrens geprüft. Schließlich hat



Foto: Nils Richter

der Volksentscheid zum Tempelhofer Feld gezeigt, was möglich ist, wenn sich Bürger in Entscheidungsprozesse einmischen.

Auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz „Parks Range“ in Lichterfelde Süd will Groth auf 39 Hektar Bauland rund 2500 Wohnungen bauen. Ein Gutachten hat ergeben, dass aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes nur eine Baufläche von 27 Hektar vertretbar ist. Der Bezirk sicherte Groth 39 Hektar Baufläche zu. Nun plant auch das Aktionsbündnis Landschaftspark Lichterfelde Süd ein Bürgerbegehren. Noch sind einige juristische Hürden zu überwinden. Aber sowohl Hartmut Bräunlich, Sprecher der Mauerpark-Allianz, als auch Helmut Schmidt vom Aktionsbündnis Landschaftspark Lichterfelde Süd sind optimistisch, dass die Bürgerbegehren Erfolg haben werden. Rainer Bratfisch

Zwei Hauptmieter – und einer will gehen

Auch bei langjährigen Wohngemeinschaften kann es zum Zerwürfnis kommen und einer muss – oder will – ausziehen. Sofern beide als Hauptmieter im Vertrag stehen, hat man dann ein Problem. Denn eine Kündigung ist nicht ohne den Anderen möglich. Für solche Fälle bietet der Berliner Mieterverein seit Neuestem ein Mediationsverfahren an.

Beate Müller* wusste sich nicht mehr zu helfen. Ihr Mitbewohner, der als gleichberechtigter Hauptmieter mit im Mietvertrag stand, war zwar bereit auszuziehen, verlangte aber als Entschädigung eine hohe Ablöse. Beim Berliner Mieterverein (BMV) empfahl man ihr ein Mediationsverfahren. Zunächst setzten sich beide Konfliktparteien beim Mediator Marco Waelisch an einen Tisch. „Aber wir konnten einfach nicht mehr miteinander reden, die Luft war zum Schneiden dick“, beschreibt Beate Müller diesen ersten Termin. Daher verhandelte Marco Waelisch im Folgenden getrennt mit beiden Parteien. Schritt für Schritt wurde versucht, eine Lösung zu finden. Der Mediator ergreift dabei grundsätzlich keine

Partei. „Es geht darum, einen Kompromiss zu finden, der beiden Seiten gerecht wird“, erklärt Waelisch. In diesem Fall hatten beide Mieter ein Ziel: den Mietvertrag so umändern zu lassen, dass Beate Müller die alleinige Hauptmieterin ist. Am Ende wurde eine schriftliche Vereinbarung mit einer wesentlich niedrigeren Ab-



lösesumme getroffen. Beate Müller ist damit im Großen und Ganzen zufrieden. Ihr Ex-Mitbewohner ist weniger glücklich: „Ich habe sehr viel an Zeit und Geld in die Wohnung investiert, die Summe, die ich jetzt bekommen habe, ist zu niedrig. Aber wenn ich einen Anwalt eingeschaltet hätte, wäre das teurer geworden.“ Das Mediationsverfahren ist für Mit-

glieder des BMV kostenlos. Eine vorherige rechtliche Beratung ist sinnvoll. Für eine solche Mediation kommen aber keine WG-internen Konflikte in Betracht, sondern ausschließlich Auszugsverhandlungen, wenn mehrere Hauptmieter vorhanden sind. Die Konstellationen können dabei ganz unterschiedlich sein, wie ein anderer Fall zeigt. Hier war die WG längst zerbrochen, und der bereits vor Jahren ausgezogene Mitmieter wollte nun endlich auch offiziell aus dem Vertrag heraus – schließlich haftete er sonst weiter für Mietschulden und Schönheitsreparaturen. Die in der Wohnung verbliebene Mieterin wollte dagegen, dass er pro forma Hauptmieter bleibt. Sie befürchtete, dass der Vermieter nach einer Kündigung die Miete erhöht oder die große Wohnung gar nicht mehr an sie vermietet. In diesem Fall wurde in der Mediation eine ungewöhnliche Lösung gefunden. Die Hausverwaltung erklärte sich bereit, die große Wohnung zu teilen und eine Hälfte an die verbliebene Mieterin zu vermieten.

Birgit Leiß

◀ Wenn die Standpunkte verhärtet sind, kann der Mediator hilfreiche Dienste leisten

■ Mediation und Konfliktberatung
☎ 859 56 86 53
(Montag 18 bis 19 Uhr); außerhalb der Beratungszeit bitte eine Nachricht hinterlassen, Sie werden zurückgerufen.

* Name von der Redaktion geändert



DER MIETRECHTSTIPP

Schneeräumen auch mehrmals am Tag

Den Vermieter trifft bei Schnee und Eis grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht. Er muss dafür sorgen, dass dem Mieter im und am Haus keine Gefahren drohen. Gehwege sind zwischen 7 und 20 Uhr von Schnee und Eis freizuhalten, mindestens aber sind die Wege so abzustumpfen, dass auch Älteren und Gebrechlichen keine Gefahr droht. Aber selbstverständlich sind auch die Mieter gehalten, die den jeweiligen Witterungsumständen angemessene Sorgfalt walten zu lassen. Bei andauerndem Schneefall muss zwar nicht unentwegt geräumt und gestreut werden, mehrfach am Tage aber schon.

mr



■ Ausstellung bis zum 12. Dezember, Collection Regard, Steinstraße 12, Freitag 14-18 Uhr; Siebrand Rehberg: Signale des Aufbruchs – Berlin-Fotografien der frühen Siebzigerjahre, Nicolai-Verlag, Berlin 2014, 24,95 Euro

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Zeitreise in das Kreuzberg der 1970er Jahre

Grau und ärmlich ist das Kreuzberg der frühen 1970er Jahre, das Siebrand Rehberg in seinen Straßenszenen eingefangen hat. Eine Auswahl von 74 Fotos ist zurzeit in einer Ausstellung zu sehen, dazu ist ein Buch erschienen. Seine Schwarz-Weiß-Fotografien sind einmalige Zeitdokumente, sie zeigen das damalige SO 36 im Umbruch: spielende Jungen auf einem Abrissgelände, türkische „Gastarbeiter-Kinder“ in einem heruntergekommenen Hinterhof, eine alte Frau, die gebeugt über die Straße geht, während im Hintergrund ein Neubau hochgezogen wird. Im Buch liegt der Fokus nicht nur auf Kreuzberg. Rehberg fotografierte auch viel im Ostteil der Stadt, etwa bei den Jugendweltfestspielen 1973, die als „rotes Woodstock“ in die Geschichte eingingen.

bl

„BÜNDNIS FÜR SOZIALE WOHNUNGSPOLITIK“

Ein (kleines) Herz für Mieter

Stadtentwicklungssenator Michael Müller hat angekündigt, die Härtefallregelung für einkommensschwache Mieter im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik“ zu verbessern. Die versprochene Hilfe ist aber vor allem ein Spiel mit den Zahlen und klingt großzügiger, als sie ist.



Stadtentwicklungssenator Müller (Mitte) will mit den Geschäftsführern der städtischen Wohnungsbauunternehmen das Wohnungspolitik-Bündnis verbessern

Einkommensschwache Mieter können bei den sechs städtischen Wohnungsversorgungsunternehmen im Falle einer Mieterhöhung verlangen, dass ihre Kaltmiete nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens beträgt. Dies war einer der Bausteine des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik“, das Stadtentwicklungssenator Michael Müller mit den kommunalen Wohnungsversorgern vor zwei Jahren vereinbart hat. Der Kreis der theoretisch Berechtigten liegt bislang bei einem knappen Drittel

der rund 300 000 Mieterhaushalte, die bei den städtischen Unternehmen wohnen.

Nun hat Stadtentwicklungssenator Müller angekündigt, diesen Kreis auszuweiten. Künftig soll nicht mehr wie bisher die Einkommensgrenze des Bundes für den Sozialen Wohnungsbau als Berechtigungsgrundlage gelten, sondern die Berlins, die 40 Prozent höher ist und beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt bei 16 800 Euro brutto liegt. Dadurch wird der Kreis der Berechtigten auf 156 000 Haushalte anwachsen.

Auch die Wohnfläche, die einem möglichen Antragsteller Grenzen setzt (im Falle des Einpersonenhaushalts: 45 Quadratmeter) soll erweitert werden – 20 Prozent mehr sind in der neuen Regelung vorgesehen. Und schließlich soll in Gebäuden mit besonders hohem Energieverbrauch ein Berechtigter im Mieterhöhungsfall nicht maximal 30 Prozent seines Nettoeinkommens für die Kaltmiete zahlen müssen, sondern nur 27.

Was den Senat diese Neuerungen kosten werden, müssen nach Angaben von Daniela Augenstein, der Sprecherin von Stadtentwicklungssenator Michael Müller, die Wohnungsbau-Gesellschaften noch berechnen. Nach dem vom Senat vorgelegten „Bündnis-Bericht“ aus dem Jahr 2012/2013 hatten seinerzeit rund 1600 Mieterhaushalte einen

Härtefallantrag gestellt. 600 davon wurden genehmigt, was bei den Unternehmen mit einem Einnahmeverlust von rund 140 000 Euro im Jahr verbunden war. Dieser Betrag ist marginal angesichts der bei Bündnis-Beginn erwarteten Aufwendungen. Insgesamt waren „Bündniskosten“ in Höhe von 25 Millionen Euro jährlich erwartet worden, die aber nun bei Weitem nicht erzielt werden. Auch die 600 genehmigten Anträge fallen gegenüber dem Bestand von 286 000 Wohnungen nicht ins Gewicht. Dass sich mit der Neuordnung die Kosten erheblich mehren, ist nicht zu erwarten.

„Kosmetik“ nennt denn auch der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild, die geplanten Verbesserungen. Bei Abschluss des Bündnisses vor zwei Jahren hatte der BMV errechnet, dass ein Einpersonenhaushalt erst ab einer Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter, ein Vierpersonenhaushalt gar erst ab 8 Euro in den Genuss der Vergünstigung kommt. Diese Mieten liegen deutlich über den Mietspiegelwerten. Wild: „Um bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Härtefall zu gelten, muss man also erheblich mehr als der Durchschnitt der Berliner für die Miete ausgeben – das darf nicht sein.“

Kritik übt auch der wohnungspolitische Sprecher der Grünen-Fraktion im Abgeordnetenhaus Andreas Otto. Es wurde zwar angekündigt, dass man den Mietern einen Wohnungstausch innerhalb der Wohnungsunternehmen erleichtern wolle, wie dieses bereits seit Längerem bestehende und bislang gescheiterte Vorhaben umgesetzt werden soll, bleibe weiter unklar. Auch die wohnungspolitische Sprecherin der Linken-Fraktion, Katrin Lompscher, rügt Unklarheiten. So biete die Formulierung „Gebäude mit besonders hohem Energieverbrauch“ viel Auslegungsspielraum. Mieterverein wie Opposition kritisieren, dass Müller die Bündnis-Regeln immer noch nicht sozial treffsicher ausgestaltet habe. *uh*

DER MIETRECHTSTIPP

Wenn der Ableser kommt ...

Meist um die Jahreswende werden üblicherweise Heizkostenverteiler und Wasserzähler abgelesen. Der Ablesetermin muss dem Mieter rechtzeitig angekündigt werden, damit er sich auf den Besuch des Ablesers einrichten kann. Wenn die Wohnung mit Funkablesegeräten ausgestattet ist, kann von Ferne aus abgelesen werden, ohne dass der Mieter anwesend sein muss. Um sich vor möglichen Fehlern zu schützen, empfiehlt es sich für den Mieter, dass er kurz vor dem Ablesetermin oder am Stichtag (zumeist der 31. Dezember) selbst alle Heizkostenverteiler, Warm- und Kaltwasseruhren abliest und sicherheitshalber in Anwesenheit eines Zeugen die Werte notiert. So ist bei der nächsten Heizkostenabrechnung ein Vergleich möglich, und gegebenenfalls können Fehler aufgedeckt werden. In elektronischen Heizkostenverteilern ist aber mindestens noch zwölf Monate lang der Stichtagswert gespeichert und kann so auch später noch festgestellt werden. *mr*

Aufmarsch der Hasardeure

Ein Berliner Immobilienunternehmen bietet speziell israelischen Anlegern Wohnungen zum Kauf an, die noch gar nicht in Einzeleigentum umgewandelt sind. Damit das Geschäftsmodell funktioniert, werden alle Register gezogen, um die Mieter loszuwerden.

Zum Firmengeflecht „Berlin Estate“ beziehungsweise „Berlin Aspire“ gehören mindestens 20 Altbau-Häuser in der Berliner Innenstadt. Das Geschäftsmodell besteht darin, Häuser günstig zu erwerben, sie in Eigentumswohnungen umzuwandeln und einzeln teuer zu verkaufen. Dazu werden kostspielige Modernisierungen wie Aufzüge und Balkone angekündigt. Den Wohnungskäufern werden höchste Wertsteigerungen und ein großes Mieterhöhungspotenzial zugesichert. Die Mieter kommen in den Plänen nicht vor. „Berlin Estate“ ver-

spricht, nach der Sanierung neue Mieter „nach strengem Durchleuchten“ zu finden.

Die Huttenstraße 71 in Moabit ist das neueste Projekt der „Berlin Estate“-Gruppe. Gleich nach dem Kauf, lange bevor die Firma im Grundbuch eingetragen war, begann sie mit der Vermarktung der Wohnungen. In Einzeleigentum aufgeteilt ist das Haus immer noch nicht. Das Angebot richtet sich hauptsächlich an israelische Kleinanleger, die Prospekte und Internetseiten sind ausschließlich in hebräischer Sprache. Ein Übersetzungsprogramm bringt erstaunliche Behauptungen zutage: Berlin sei die Hauptstadt mit der stärksten und stabilsten Wirtschaft in Europa und würde bis 2025 auf über acht Millionen Einwohner anwachsen. Die Huttenstraße 71 wird mit der Nähe zum „historischen Hauptbahnhof“ beworben. Auf den Pro-

Foto: Sabine Münch



spektfotos ist das Erdgeschoss mit seinen arabischen Läden abgeschnitten – offenbar will man Kaufinteressenten nicht verstören.

Was den Mietern der Huttenstraße 71 bevorsteht, lässt sich an den anderen Häusern des Unternehmens ablesen. Mieterhöhungen, Abmahnungen, Kündigungen und Räumungsklagen gehören dazu.

Solche Hasardeure drängen zunehmend auf den Berliner Wohnungsmarkt. Deren unseriöse Geschäfte könnten von Senat und Bezirken gestoppt werden: mit mehr Milieuschutz und einer Umwandlungsverordnung. *Jens Sethmann*

Im Prospekt sind die arabischen Läden abgeschnitten

■ Blogs betroffener Häuser:
<http://reichenberger114.blogspot.de/>
<http://sonnenburger55.blogspot.de/>
<http://hobrechtstrasse40.blogspot.de/>
<http://wildeweser.blogspot.de/>

SCHLÜSSELDIENSTE

Abgezockt, weil ausgesperrt

■ *Musterschreiben und Rechtsprechungsübersicht: www.vz-berlin.de/beschwerden-ueber-dubiose-schlüsseldienste-ausgewertet*

Wer den Schaden hat, muss manchmal auch noch mit überhöhten Kosten rechnen

Immer wieder beschwerten sich Mieter über unangemessen hohe Preise von Schlüsseldiensten. Die Verbraucherzentrale Berlin hat 49 dieser Anbieter schriftlich und in einem zweiten Schritt verdeckt telefonisch nach ihren Preisen befragt und Beschwerden von Kunden ausgewertet. Das Ergebnis liegt nun vor: Neun von zehn Rechnungen wiesen überhöhte Beträge aus.

Auch wenn die schriftliche Preiserhebung der Verbraucherzentrale bei

den Schlüsseldiensten einen Durchschnittspreis von 75 Euro für eine einfache Türöffnung ergab – die Wirklichkeit sieht leider anders aus. In einem Fall verlangte ein Schlüsseldienst 336 Euro, in einem anderen Fall sogar über 800 Euro. Mieter berichten immer wieder vom unnötigen Einbau neuer Schließzylinder und von Beschädigungen der Schließanlage und der Beschläge durch die Schlüsseldienste, die dann mit in Rechnung gestellt werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Amtsgerichte beträgt die übliche Vergütung inklusive An- und Abfahrt für eine einfache Türöffnung 100 Euro, an Feiertagen maximal 150 Euro. Die Innung für Metall- und Kunststofftechnik Berlin empfiehlt eine Pauschale von 97,38 Euro. Der Innung ist bekannt, dass viele Schlüsseldienste die Notlage der Ausgesperrten schamlos ausnutzen. In ihrer Datenbank sind 264 Berliner Fir-

men verzeichnet, insgesamt soll es aber mehr als 400 geben, darunter auch Scheinfirmer, die nur über ein Callcenter erreichbar sind. Eva Bell, Vorstand der Verbraucherzentrale Berlin, rät, die Telefonnummer eines renommierten Schlüsseldienstes in der Nähe „prophylaktisch“ auf dem Handy zu speichern beziehungsweise zu notieren und bereits am Telefon unter Zeugen einen Festpreis zu vereinbaren. Die Verbraucherzentrale hat für Rückforderungen ein Musterschreiben entwickelt und eine Rechtsprechungsübersicht erstellt. Die Innung für Metall- und Kunststofftechnik vermittelt unter dem Berliner Telefon 69 58 05 80 seriöse Schlüsseldienste.

Am einfachsten ist es jedoch noch immer, einen Ersatzschlüssel beim Nachbarn oder einer anderen Vertrauensperson zu hinterlegen. Das spart Zeit, Ärger und Geld.

Rainer Bratfisch



Illustration: Lisa Smith

MIETPREISBREMSE

Mieterfreundliche Nachbesserungen angemahnt

Der Bundesrat hat Anfang November Nachbesserungen bei den gesetzlichen Regelungen der geplanten „Mietpreisbremse“ angemahnt. Sie decken sich in vielem mit den Forderungen des Berliner Mietervereins (BMV). Doch in einigen Punkten sieht der BMV weiterhin erhebliche Defizite für den Gesetzeszweck.



Foto: Bundesrat

Zu den Regelungen der Mietpreisbremse hat sich jetzt auch der Bundesrat geäußert

Einen „angespannten Wohnungsmarkt“ müssen Orte aufweisen, in denen künftig die Mietpreisbremse gelten soll. Und dafür hat die Bundesregierung diverse Kriterien in ihren

Gesetzentwurf hineingeschrieben. An dieser Stelle rebelliert der Bundesrat als Vertretung der Länder. Die Länder seien selbst in der Lage, Gebiete mit Wohnungsnot zu definieren. Neben diesen Festlegungen will der Bundesrat auch eine Forderung gestrichen sehen, die die Bundesländer zu Aussagen verpflichtet, wie sie einer Wohnungsmangellage begegnen wollen.

Während Regierung und Bundesrat Neubauten von der Mietbegrenzung generell ausnehmen, hält der Berliner Mieterverein dagegen, dass dies die Ausbildung zweier unterschiedlicher Angebotsmärkte befürchten lässt – zumal jede Neuvermietung einer Neubauwohnung in diesen fünf Jahren wieder zu einer ungebremsten Mieterhöhung führen kann.

Überraschenderweise konform geht die Länderkammer mit der Absicht der Regierung, die Geltungsdauer der Mietpreisbremse auf insgesamt fünf Jahre zu beschränken. Da die Preisbremse nur im Fall einer angespannten Wohnungsmarktlage – und ausschließlich dort – angewendet wird, fragt sich der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, welchen Zweck eine zeitliche Begrenzung erfüllen soll.

Wild: „Die Preisbremse wirkt langfristig, eine zeitliche Begrenzung lässt befürchten, dass der Effekt ins Leere verpufft.“

Einig ist sich die Mieterorganisation mit der Einschätzung des Bundesrats, dass ein Mieter eine überhöhte Miete nicht erst für die Zeit zurückfordern kann, ab der er ihre Richtigkeit infrage gestellt hat. Die Kritiker des Entwurfs befürchten, dass es geradezu eine Einladung an die Vermieter wäre, überhöhte Mieten zu verlangen, wenn sie nicht rückwirkend vom Mieter zurückgefordert werden können. Auch könnte ein Mieter viel Geld verlieren, wenn er sich die Auskunft über die zutreffende Miete durch ein Gerichtsverfahren verschaffen müsste, dass sich monatelang hinzieht.

Mit der Frage, ob eine geforderte Miete rechters ist, wird ein Mieter auch im Fall weiterer Ausnahmeregelungen konfrontiert. So will der Entwurf der Bundesregierung – in diesen Punkten von der Länderkammer un widersprochen – einen Bestandschutz für Mieten festschreiben, die schon vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse überhöht waren. Ebenso wie die von der Preisbremse ausgenommenen Umlagen vergangener Modernisierungen dürfte das dazu führen, dass Mieter damit überfordert sind, eine Miete als gesetzlich korrekt einzuschätzen. In der Regel müsste also schon unmittelbar nach Vertragsabschluss eine Auskunft beim Vermieter eingefordert und bei Überschreitung der Mietpreisbremse eine Rüge erteilt werden, die das Verhältnis von Anfang an belastet, weil dem Vermieter unterschwellig eine Gesetzesmissachtung unterstellt wird.

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild sieht die angestrebten Effekte der Preisbremse durch die zahlreichen Ausnahmen insgesamt in Gefahr. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens muss nun zugunsten der Mieter nachgebessert werden, sonst wird die Mietpreisbremse verpuffen.

Udo Hildenstab

DER LITERATURTIPP

Beschwingten Schritts durch die West-Berliner Jahrzehnte

Nach West-Berlin kam sie gegen ihren Willen: Die 16-jährige Dorota ahnte nicht einmal, dass die Fahrt mit ihren Eltern im Sommer 1981 den Abschied von allem bedeutete, was ihr lieb und vertraut gewesen war – von Freunden, der ersten Liebe, ihrer Heimatstadt Posen. Mit verzweifelter Entschlossenheit bemühte sie sich, in der ummauerten Stadt Fuß zu fassen. Das Buch zeichnet ihre Entdeckungen lebendig nach. Und beschreibt ein West-Berlin, das düster, abenteuerlich, provinziell und prominent zugleich war. Es geht mit beschwingtem Schritt durch Jahrzehnte, erzählt von kleinen und großen Begegnungen. Wie jener mit Otto Sander, der ihr – rotweinseilig – in der Paris Bar die Hand küsst.

Rosemarie Mieder



■ Dorota Danielewicz, *Auf der Suche nach der Seele Berlins*, Europa Verlag, Berlin – München – Wien, 2013, 18,99 Euro

Eine saubere Sache?

Sie heißen „Putzfee“, „Book a Tiger“ oder „Homejoy“ und versprechen die Vermittlung von zuverlässigen, professionellen Haushaltshilfen. Doch die Realität sieht oft anders aus, wie die Stiftung Warentest festgestellt hat.

Sorgfältig, schnell und vertrauenswürdig soll sie sein, die „Perle“, die man zum Fensterputzen und Staubwischen ins Haus lässt. Die besten Empfehlungen gibt es sicherlich im Bekanntenkreis. Doch wer da nicht fündig wird, kann bei verschiedenen Internet-Plattformen Reinigungskräfte buchen. Zwischen 11,90 und 15 Euro pro Stunde werden verlangt. Wer „schwarz“ arbeiten lässt, bezahlt weniger, doch dafür sind die legalen Hilfen steuerlich absetzbar, bei Unfällen und verursachten Schäden versichert und zudem „zertifiziert“ – das zumindest versprechen die Portale.

Die Stiftung Warentest hat die Probe aufs Exempel gemacht und fünf Online-Vermittler unter die Lupe genommen. Die Ergebnisse sind ernüchternd. Nur bei vier der von Testnutzern vereinbarten zehn Putztermine war die Wohnung anschließend so sauber wie in der Werbung versprochen. Teilweise sprachen die Reinigungskräfte kein Deutsch. In einem Fall erschien die Putzkraft einfach nicht, eine andere blieb statt der bezahlten zwei Stunden nur anderthalb. Reklamationen werden offenbar nur sehr schleppend bearbeitet, wie zahlreiche Kunden in Internet-Foren berichten. Auch der versprochene „unkomplizierte Schadensausgleich“ klappt nicht immer. Erst nach Monaten wurde ein Rollo ersetzt, das beim Testputzen heruntergerissen worden war.

Die Stiftung Warentest empfiehlt, unbedingt auf das Kleingedruckte zu achten. So muss der Kunde von

„Putzfee“ laut AGB selbst prüfen, ob die Unterlagen der Putzkraft korrekt sind. „Clean Agents“ weist im Kleingedruckten sogar auf mögliche juristische Probleme wegen Schwarzarbeit und Scheinselbstständigkeit hin. Ein anderes Problem: Ob die Finanzämter die Rechnungen als haushaltsnahe Dienstleistung anerkennen, ist unklar. Das Einkommensteuergesetz verlangt nämlich, dass die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt. Wer über ein Portal bucht, zahlt dagegen an das Portal und dieses leitet es nach Abzug einer Provision an die Putzkraft weiter. Fazit der Stiftung Warentest: Vor allem wegen rechtlicher Unsicherheiten könne man keines der fünf Vermittlungsportale empfehlen.

Birgit Leiß

■ Der ausführliche Test Putzdienste ist in der November-Ausgabe der Zeitschrift „Test“ nachzulesen oder unter www.test.de/putzportale abrufbar.



Illustration: jokatoons – fotolia

Online-Putzkräfte erfüllen oft nicht die Erwartungen

STUDIE ZU UMZUGSKOSTEN

Das meiste Geld fließt in die Küche

Foto: Christian Muhrbeck



Der Umzug in eine neue Wohnung schlägt durchschnittlich mit knapp 10000 Euro zu Buche

Umziehen ist eine kostspielige Angelegenheit. Bis zu vier Monatsgehälter geben bundesdeutsche Mieter für neue Möbel, Bodenbeläge und Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung aus. Das ergab eine Studie des Immobilienportals „ImmobilienScout24“.

Die durchschnittlichen Gesamtausgaben eines Umzugs belaufen sich

auf rund 9700 Euro. Die Kosten für das Umzugsunternehmen sind dabei noch gar nicht eingerechnet, wie eine Sprecherin von ImmobilienScout24 erklärt: „Uns ging es ausschließlich um die Folgekosten, die ein Umzug mit sich bringt, etwa weil das Sofa nicht in die neue Wohnung passt oder weil ein Fußboden verlegt werden muss.“ Angeblich organisieren drei Viertel der Umziehenden den Wohnungswechsel komplett selbst oder mit Hilfe von Bekannten. Das besagt jedenfalls die kürzlich veröffentlichte „Umzugsstudie 2014“.

Befragt wurden 772 Mieter und Käufer, die im Rahmen ihres Umzugs das Portal genutzt hatten. Demnach wird am meisten in die Küche investiert. 33 Prozent der befragten Mieter haben sich neue Küchenmöbel angeschafft, weitere 13 Prozent haben das vor. Das Budget dafür beträgt

durchschnittlich 2751 Euro. Insgesamt 47 Prozent haben neue Elektrogeräte für die Küche gekauft beziehungsweise planen dies. 923 Euro wurden dafür einkalkuliert. Besonders teuer wird es, wenn Mieter Parkett beziehungsweise Laminat verlegen (1092 Euro) oder sich neue Wohn- und Schlafzimmernmöbel anschaffen (insgesamt rund 2350 Euro).

Auch die Motive für den Umzug wurden ermittelt. Demnach sind die Hauptgründe erhöhter Platzbedarf, etwa durch Familienzuwachs (27 Prozent aller Befragten) sowie ein beruflicher Ortswechsel (23 Prozent). 13 Prozent wollen sich verkleinern. Insgesamt, so heißt es beim Immobilienportal ImmobilienScout, seien die Ausgaben für einen Umzug in zwei Jahren um bis zu 55 Prozent gestiegen.

Birgit Leiß



Fotos: Nils Richter

Die kleinen Yogis auf den Straßenschildern sollen den Menschen Freude machen

Geheime Botschaften?

Zeichen und Symbole in der Stadt

Wer mit wachen Augen durch die Stadt geht, wird vielerorts versteckte Zeichen und Botschaften finden, deren Urheber nicht auszumachen ist. Wer montiert überall in der Stadt kleine Korkmännchen auf Straßenschilder? Und warum? Ist es Kunst, wenn Verkehrspoller oder Baumstämme mit Wolle umstrickt werden?

Was steckt hinter dem Trend, alte Turnschuhe über Laternenmasten zu hängen? Gemeinsam ist all diesen urbanen Phänomenen, dass die Akteure sich den öffentlichen Raum aneignen – in der Regel ohne sich um Erlaubnisse zu kümmern. Einige wollen provozieren, andere das Stadtbild verschönern und wieder andere haben eine im weitesten Sinne politische Botschaft.

Der 6er-Maler ► fährt noch immer mit Fahrrad, Farbtopf und Pinsel durch Berlin

Mitte der 90er Jahre tauchte er erstmals in Kreuzberg auf, der legendäre 6er-Maler. Seine Werke – die Ziffer 6 in weißer Farbe – prangen auf abgestelltem Sperrmüll, Plakatwänden, Müllcontainern und an vielen anderen Orten im öffentlichen Straßenland. Lange Zeit ging das Gerücht um, es handele sich um einen durchgeknallten Spinner. Irgendwann wurde seine Identität bekannt. Der 6er-Maler nennt sich 4rtist.com und versteht sich – wie es sein Künstlername andeutet – als Straßenkünstler. Mittlerweile hat er in der ganzen Stadt nach eigener Aussage rund 650 000 Zeichen hinterlassen, wobei viele natürlich nur von kurzer Dauer sind. Er wolle damit die Leute anregen, über ihr Tun nachzudenken, sagt er. Viele Menschen würden immer nur das machen, was andere tun, statt auch mal etwas Ungewöhnliches zu wagen. Bis heute fährt er mit seinem Fahrrad, einem Farbeimer und Pinsel durch die Stadt und malt seine Sechsen, manchmal auch einfache Gesichter.

Während die Werke des 6er-Malers nicht zu übersehen sind – und manchem als Schmierereien gelten – fallen die kleinen Street-Yogis oben auf den Straßenschildern nur aufmerksamen Passanten auf. Die Korkmänn-



chen, die verschiedene Yoga-Stellungen zeigen, haben dem Erfinder ungeahnte Popularität verschafft. „Mit einer solchen Resonanz hätte ich niemals gerechnet“, sagt Josef Foos. Bundesweit haben die Medien über ihn berichtet. Dabei hatte der Yoga-lehrer aus Neukölln ursprünglich mit „Urban Art“ nichts am Hut. Eher zufällig war er eines Tages auf die „Little People“ des britischen Street-art-Künstlers Slinkachu gestoßen. Der hatte seine bemalten Modell-eisenbahnfiguren in den Straßen von London platziert. „Das war die Initialzündung, diese Figuren haben mein Herz angesprochen“, erklärt Josef Foos.

Rund 1500 Yogis hat er seit 2009 auf Straßenschilder geklebt. Längst ist er nicht nur in Neukölln und Umgebung unterwegs, sondern auch in Köpenick, Friedenau, und Marzahn.

Ärgerlich sind nur die Souvenirjäger

„Die meisten Leute freuen sich, wenn sie mich sehen, einige bedanken sich bei mir“, erzählt er. Um Werbung für Yoga geht es ihm bei seiner Aktion ebenso wenig wie ums Geschäftemachen. Zwar kann man die Street-Yogis seit kurzem auf seiner Website (www.street-yoga.de) bestellen.

Doch das ist nur für Leute, die keine Geduld zum Selberbasteln haben, wie er betont. Und warum steckt er unzählige Stunden in das Basteln und Anbringen von Korkfiguren? Foos: „Mir macht es Spaß.“ Die Yogis sollen den Menschen Freude und Glück bringen und ihnen ein Lächeln ins Gesicht zaubern. Nachahmer sind vom Künstler gerne gesehen. Ein Ärgernis seien jedoch die Souvenirjäger, die die Yogis klauen.

Von Josef Foos stammen auch die „Ghosties“ und ähnliche papierne Figuren, die über U-Bahn-Schächten angebracht werden. Immer wenn eine U-Bahn darunter durchfährt, steigen sie in die Höhe und bilden wilde Formen. Selbst für gehetzte Großstädter auf dem Weg zur U-Bahn ist dies ein magischer Moment. Dass sie meist nur einen Tag halten, tut der Sache keinen Abbruch. Es gehört nun mal zum Wesen der Street



In der Hetze des Alltags sorgen die „Ghosties“ für einen magischen Moment und die Stolpersteine für einen Augenblick des Nachdenkens

Art, vergänglich zu sein. Ärger mit dem Ordnungsamt hat Foos übrigens noch nie gehabt. Zwar ist es eigentlich nicht erlaubt, was er da tut. Aber da die Figuren sehr klein sind und nichts beschädigt wird, drückt die Verwaltung offenbar ein Auge zu.

Wie schmal der Grat zwischen erlaubt und illegalem Tun im öffentlichen Raum ist, zeigt das Beispiel Stolpersteine. Mittlerweile kennt jeder die in den Bürgersteig eingelassenen Messingtafeln, die an die Opfer des NS-Regimes erinnern. In den Bezirken gibt es Koordinierungsstellen, und die Verlegung wird oft



Tags: Jugendkultur oder Vandalismus?

Innenstadtbewohnern fallen die vollgekritzelten Haustüren und U-Bahn-Stationen meist gar nicht mehr auf, doch Besucher aus der Kleinstadt sind häufig fassungslos. Selbst Menschen, die Street Art aufgeschlos-



An den Tags spalten sich die Geister

sen gegenüber stehen, lehnen diese Schmierereien ab. Was bringt Leute dazu, ihre Namens Kürzel auf Häuserwände zu sprühen? Welche Botschaft soll davon ausgehen?

Sogenannte Tags sind der Namensschriftzug eines Sprayers oder einer Gruppe, wobei in der Regel ein Pseudonym benutzt wird, etwa ein Spitzname oder eben ein Künstlername. Gelegentlich werden sie durch Zahlen, beispielsweise Hausnummern oder Postzustellbezirke erweitert. Der Begriff kommt vom englischen „tag“ (markieren, anheften). Tags werden als eine Art Copyright unter gesprühte Bilder gesetzt, aber auch als eigenständiges Motiv auf Wänden und Zügen angebracht.

„Tags dienen dazu, ein Territorium zu markieren und anderen Taggern zu signalisieren: Ich war hier“, heißt es in einem Graffiti-Online-Portal. Das Übersprühen von Tags gilt in der Szene als Beleidigung.

Oft seien Tagger junge Graffiti-Einsteiger oder Mitläufer, die sich auf das schnelle Hinterlassen ihrer Signatur beschränken, weiß man im Internet. Auf Technik werde nicht so ge-



Die weiß gestrichenen Räder in der Stadt mahnen zur Rücksichtnahme

von einem öffentlichen Festakt begleitet. Doch die ersten Steine, die der Künstler und Bildhauer Gunter Demnig 1995 in Köln verlegte, wurden ohne Genehmigung der Behörden in den Boden geklopft. Es brauchte jahrelange Überzeugungsarbeit, bis die meisten Kommunen die Gedenktafeln im öffentlichen Raum erlaubten oder sogar aktiv unterstützten. In München sind sie bis heute untersagt. Gunter Demnig geht es bei dem Kunstprojekt darum, das Erinnern an die Ermordeten in den All-

tag zu rücken. Anders als die großen Gedenkstätten, die man gezielt aufsuchen muss, begegnen einem die Stolpersteine im öffentlichen Straßenland. Sie machen einem somit sehr viel eindringlicher klar, dass im betreffenden Wohnhaus einst Nachbarn lebten, die deportiert und ermordet wurden.

Während man für die Stolpersteine den Blick nach unten heften muss, fallen die Geisterfahrräder selbst vorbeirasenden Autofahrern auf. Und das sollen sie auch. Die weiß gestrichenen Räder werden an Unfallstellen von tödlich verunglückten Radfahrern aufgestellt. Damit soll zum einen der Verstorbenen gedacht, zum anderen sollen alle Verkehrsteilnehmer zu mehr Rücksichtnahme ermahnt werden. Die Idee kommt ursprünglich aus den USA. 2003 wurde erstmals in St. Louis in Missouri ein „Ghostbike“ aufgestellt. In Berlin wurde die Aktion 2009 vom Allgemeinen Deutschen Fahrradclub

(ADFC) aufgegriffen. „Das Feedback ist sehr positiv, doch leider gibt es an manchen Standorten extremen Vandalismus“, erklärt Jürgen Saidowsky, Koordinator für Verkehrssicherheitsprojekte beim ADFC. Das ist besonders traurig, weil es sich schließlich um Mahnmale handelt. Für die

Ewig verbunden – mit der Brücke

Angehörigen muss es schlimm sein, wenn das Rad kaputt getreten wird oder wenn das Schild, auf dem der Todestag steht, abgerissen wurde. „Manche Angehörige wollen grundsätzlich nicht, dass ein Geisterrad aufgestellt wird, weil sie nicht jedes Mal beim Vorbeigehen an den tödlichen Unfall erinnert werden wollen“, sagt Saidowsky. Die Aktion wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterstützt, das Aufstellen muss von den Bezirksämtern genehmigt werden.

Fotos: Nils Richter

- achtet beziehungsweise es fehle noch das handwerkliche Können. Von Ausnahmen abgesehen, komme es Taggern nicht so sehr auf künstlerische Qualität an, sondern vielmehr auf eine massenhafte Verbreitung.

Die Szene hat ein gespaltenes Verhältnis zu Tags. Kaum einer will sich öffentlich davon distanzieren, aber man weiß natürlich, dass die Kritzeleien in der Bevölkerung nicht gut ankommen. Der Ruf von Graffiti als Kunstform leidet dadurch. Für viele ist das Tagging jedoch ein legitimer Ausdruck der Jugendkultur.

Solche Feinheiten sind den Hausbesitzern verständlicherweise egal. Für sie sind die Schriftzüge auf Haustüren und Fassaden Vandalismus, der Jahr für Jahr Millionenschäden verursacht – allerdings mit rückläufiger Tendenz, wie der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) kürzlich bekannt gab.

bl

Der preußische Adler ächzt unter diesem modischen Ballast



Viele andere Botschaften, denen man im öffentlichen Raum begegnet, sind dagegen illegal. Wobei manche gar keinen tieferen Sinn haben. Bestes Beispiel: die Liebeschlösser, die weltweit als Zeichen ewiger Verbundenheit an Brücken gehängt werden. Mittlerweile hat das Ganze ein solches Ausmaß angenommen, dass manche Städte den Brauch verboten haben. Auch in Berlin gilt es als Ordnungswidrigkeit, was natürlich nicht heißt, dass die Sache damit vom Tisch ist. In Paris musste unlängst sogar eine Brücke gesperrt werden, nachdem ein Teil des Geländers unter der Last der Schlösser zusammengebrochen war. Dort bildete sich eine Anti-Schlösser-Initiative zum Schutz der historischen Brücken.

Angeblich geht der Brauch zurück auf Absolventen der Sanitätsuniversität San Georgio in Italien. Als Symbol für das Ende ihrer Studienzeit hängten sie die Vorhängeschlösser ihrer Spinde an die Brücke und warfen die Schlüssel ins Wasser. Durch Auslandsreisen und dank sozialer Netzwerke verbreitete sich die Schlösser-Mode rasend schnell um die ganze Welt. Ob Amsterdam, Köln oder Ljubljana – überall findet man die Schlösser an allen möglichen und unmöglichen Orten.

Der Wurf verlangt Geschick

Das gilt auch für ein anderes Phänomen, das seit einigen Jahren die Welt erobert: Schuhe, die von Laternen oder Ampeln herunterbaumeln. „Shoefiti“, zusammengesetzt aus „shoe“ und „graffiti“ nennt man das. Um die Wurzeln ranken sich auch hier Legenden. Angeblich sollen schottische Männer seit jeher nach ihrer ersten Liebesnacht ihre Schuhe ins Fenster gehängt haben, sozusagen als Zeichen für den Verlust ihrer Unschuld. Nach anderen Quellen markieren Straßengänge in der Bronx mit baumelnden Schuhen ihr Revier. Auch in der Gegenwart hat das Ritual noch eine Bedeutung, etwa wenn amerikanische Rekruten am Ende des Militärdienstes ihre Stiefel über Zäune oder Kabel wer-



Graffiti können einer tristgrauen Ansicht Pep verleihen

fen. Doch die meisten Leute tun es einfach, weil sie es cool oder witzig finden. Übrigens gehört schon ein wenig Geschick dazu, die an Schnürsenkeln zusammengebundenen Treter so zu werfen, dass sie nicht gleich wieder herunterfallen. Es gibt einen – derzeit gesperrten – Blog, auf dem Menschen aus aller Welt Fotos und Theorien über die baumelnden Schuhe schicken. Doch was einige kreativ und witzig finden, betrachten andere als reinen Vandalismus. Ge-

fährlich kann es werden, wenn die alten Treter über Stromleitungen geworfen werden.

Das „Urban Knitting“, auch „Guerilla Knitting“ genannt, konnte sich dagegen in Berlin nicht so recht durchsetzen. Dabei werden Laternenmaste, Parkuhren, Ampeln oder andere Gegenstände im öffentlichen Raum umstrickt. Je nach Anlass geht es darum, etwas zu verschönern, zu verfremden oder auch gegen etwas zu protestieren. Graffiti war gestern,

■ **Buchtipp:**
Marion Zerbst,
Werner Waldmann:
Zeichen und Symbole. Dumont
Verlag 2003

Graffiti anno 79 nach Christus

Der Mensch scheint ein tief verwurzeltes Bedürfnis zu haben, in seiner Umgebung Botschaften zu hinterlassen. Bereits im antiken Pompeji wurden Liebeschwüre wie „Sabina, der schöne Hermos liebt Dich“ in die Häuserfassaden geritzt. Aber auch derbere Sprüche fand man in der durch einen Vulkanausbruch verschütteten Stadt. Heute gelten die Kritzeleien aus dem Jahre 79 n. Chr. als erste Urform von Graffiti. Auch Tagger sind keinesfalls ein Phänomen unserer Zeit. Bereits vor

200 Jahren wurde der Wiener Beamte Joseph Kyselak durch die merkwürdige Angewohnheit berühmt, in der Landschaft auf Felswänden und Bäumen seinen Namen einzugravieren. Ob er damit seine Reisen durch die Alpenländer für die Nachwelt dokumentieren wollte, ist unklar. Eine ganz praktische Bedeutung hatten dagegen die grafischen Zeichen, die Landstreicher und Gauner im Mittelalter an Ortseingängen, Türen, Klostermauern und Brücken hinterließen. Diese „Zinken“, wie

„Nix zu holen hier“ vermeldet der Strich im Rechteck an diesen Neuköllner Türen



Zwischen Kunst und Gag: Graffiti in Berlin ist vor allem den Hausbesitzern ein Dorn im Auge



die Street Art hat sich weiterentwickelt und neue Formen gefunden, schreibt das Musikmagazin „Rolling Stone“. Neben Sprühdosen werden heute auch Frischhaltefolien, Schablonen und Mosaiken benutzt, um der Stadt einen Stempel aufzudrücken.



Die Akteure wollen Zeichen setzen, zum Nachdenken anregen oder Alltägliches verfremden. Doch anders als der berühmte Banksy, dessen Schablonenbilder mittlerweile von Hausbesitzern mit Glasvitrinen vor Diebstahl geschützt werden,

stehen die meisten Künstler immer mit einem Bein im Gefängnis. Der Berliner Senat empfiehlt Touristen selbstverständlich nur legal entstandene Werke als Fotomotiv – ganz so, als ob auch die Berliner Mauer mit behördlicher Genehmigung bemalt worden wäre.

Birgit Leiß

► man sie ab dem 16. Jahrhundert nannte, gaben anderen Herumziehenden Hinweise darauf, wo sie einen Schlafplatz, eine gute Möglichkeit zum Betteln oder leichtes Diebesgut finden konnten. Es war also eine Geheimsprache innerhalb der eigenen Gemeinschaft, die von der übrigen Bevölkerung nicht verstanden wurde. Die Zinken waren bis zum Ersten Weltkrieg weit verbreitet, verschwanden dann und tauchten vor einigen Jahren wieder in Österreich auf. Nach Erkenntnissen der dortigen Polizei werden die kleinen Markierungen von Einbrecherbanden bei der Auskundschaftung an Hauswänden, Briefkästen und Türen angebracht. Sie sollen signalisieren, ob sich ein Einbruch lohnt oder nicht. Auch in Berlin, etwa in Neukölln, sind die Zinken seit einigen Jahren zu finden. Im religiösen Bereich gibt es ebenfalls zahlreiche Symbole. So versahen die frühen Christen während ihrer Verfolgung Hauswände und Eingangstüren mit einem geheimen Symbol: ein Fisch, eines der ältesten Symbole für Jesus Christus. Die christliche Glaubensgemeinschaft

erfuhr auf diese Weise, wo sie Gleichgesinnte treffen und Schutz finden konnten. Eine Art Segensspruch ist dagegen das zusammen mit der Jahreszahl versehene „C+M+B“, das in katholischen Gegenden bis heute an jedem Haus zu sehen ist. Zwischen dem 27. Dezember und dem 6. Januar ziehen dort Sternsinger von Haus zu Haus und schreiben das Zeichen mit Kreide an die Haustür oder den Türbalken. Volkstümlich werden die drei Buchstaben als Kürzel für die Heiligen Drei Könige (Caspar, Melchior und Balthasar) verstanden, doch eigentlich stehen sie für die lateinischen Worte „Christus mansionem benedicat“ (Christus segne dieses Haus). Bekannt sind auch die Steinmetzzeichen, mit denen Handwerker im Mittelalter ihre Werke kennzeichneten. Dabei handelt es sich um eine individuelle Signatur, die jedem Steinmetz nach seiner Ausbildung verliehen wurde. An vielen Bauten, vor allem Kirchen, sind die Steinmetzzeichen noch heute im Mauerwerk erkennbar. *bl*



Die Arbeiten des Londoner Graffiti-Künstlers Banksy werden inzwischen von Hausbesitzern mit Plexiglasscheiben geschützt



DER BMV-VORSITZENDE FEIERT JUBILÄUM

Dreißig lohnende Jahre

In der über 125-jährigen Geschichte des Berliner Mietervereins ist Edwin Massalsky ein Glücksfall. Noch nie zuvor hat ein Vereinsvorsitzender 30 Jahre lang die Geschicke gelenkt. Mit preußischer Zielstrebigkeit und kaufmännischem Geschick hat er die Entwicklung zur mitgliederstärksten Mieterorganisation Deutschlands entscheidend mitgestaltet.

Foto: MieterMagazin-Archiv



Aktionen und Mieterproteste markieren die Anfänge von Edwin Massalsky beim BMV in den 80er Jahren

Es war eine turbulente Zeit, als Edwin Massalsky 1980 zum Berliner Mieterverein (BMV) kam. Innerhalb des Vereins rumorte es gewaltig. Als nach Auseinandersetzungen um das MieterMagazin ein Vorstandsmitglied seinen Rücktritt erklärte, wurde Edwin Massalsky am 24. November 1984 auf einer außerordentlichen

Edwin Massalsky war ursprünglich in der Konkurrenzorganisation „Berliner Mietergemeinschaft“ organisiert. Nach einem Zerwürfnis aus politischen Gründen verließ er die Mietergemeinschaft und trat dem Mieterverein bei.

Foto: Amin Akhtar



Eine der ersten Maßnahmen, die 1987 der neue Vorsitzende anging, war die kundenfreundliche Erweiterung der Öffnungszeiten. „Ich bin kein Jurist, sondern Kaufmann, ich habe gelernt, auf Kunden – sprich Mitglieder – zuzugehen“, meint der mittlerweile 71-Jährige. Damals hatte die Geschäftsstelle eine zweistündige Mittagspause, Mittwochnachmittags war ganz geschlossen. „Wir müssen für unsere Mitglieder da sein, wenn sie uns brauchen, und nicht wenn es uns passt“, findet Massalsky. Der Erfolg ließ nicht lange auf sich warten. 1980 hatte der Verein rund 15000 Mitglieder. Zum Vergleich: Der Mieterverein der Stadt Köln hatte damals 40000 Mitglieder. Heute ist der BMV mit rund 150000 Mitgliedern der mit Abstand größte Mieterverein in Deutschland. Mit dem Wachstum einher ging eine starke Professionalisierung. „Ich kann mich noch gut erinnern, wie davor beispielsweise in Schulen die Beratung durchgeführt wurde, wo man auf viel zu kleinen Stühlchen saß“, so Massalsky.

Massalsky ist Kaufmann durch und durch. Auf die Finanzen hat er daher ein besonderes Augenmerk. „Ich habe immer aufgepasst, dass wir uns nicht übernehmen und dass mit den Mitgliedsbeiträgen sorgsam umgegangen wird.“

Massalskys Mitstreiter im Verein beschreiben ihn als pragmatisch, ohne ideologische Scheuklappen. Einer, der eher hinter den Kulissen agiert und dabei stets versucht, die Interessen des Vereins durchzusetzen. Dabei beweist er großes Verhandlungsgeschick, so zum Beispiel auch, als es um die Reform der Rechtsschutzversicherung ging. Auch im Beirat des Deutschen Mieterbunds (DMB) vertritt er die Vorstellungen des Berliner Landesverbandes mit Nachdruck. Diese Lobbyarbeit sei ein ganz wichtiger Teil der Arbeit.

Großen Wert legt er auf die Einbindung der ehrenamtlichen Mitarbeiter. Die Aktiven in den Bezirken unterstützen die Kampagnen des Vereins, organisieren Mieterversammlungen und Info-Stände und nehmen über die Bezirksparlamente Einfluss. In keinem anderen Landesverband des DMB haben Ehrenamtliche ein so starkes Gewicht wie beim BMV.

Auf Augenhöhe

Zu den Highlights seiner Vereinsarbeit zählt Massalsky den Mauerfall und den Zusammenschluss mit den Ost-Mieterorganisationen. Nachdem der Mieterbund der DDR entschieden hatte, geschlossen dem DMB beizutreten, versammelten sich die organisierten Ost-Berliner Mieter unter dem Dach des BMV. Stundenlang saß man damals zusammen und diskutierte. „Mir war immer ganz wichtig, dass es eine Partnerschaft auf Augenhöhe gibt und keine Bevormundung“, betont Massalsky. Unzählige Stunden hat der Vorsitzende in den vergangenen 30 Jahren in Sitzungen, bei Delegiertenversammlungen, auf Tagungen verbracht. „Es hat sich gelohnt“, findet er. Dennoch wird der passionierte Segler und Tischtennisspieler in zwei Jahren nicht mehr für den Vorstand kandidieren. Dem Mieterverein will er trotzdem treu bleiben. *Birgit Leiß*

So ist der Mieterverein organisiert

Neben dem dreiköpfigen Vorstand gibt es Bezirksgruppen mit gewählten Bezirksleitern. Vertreter dieser zwei Gruppen bilden im Wesentlichen den Beirat, in dem unter anderem über die Höhe der Mitgliedsbeiträge entschieden wird. Das höchste Beschlussorgan ist die Delegiertenversammlung. Einmal jährlich bestimmen hier rund 200 von den Mitgliedern gewählte Delegierte die mietenpolitischen und organisatorischen Richtlinien des Vereins. Auch die Wahl des Vorstands gehört zu den Aufgaben der Delegiertenversammlung. *bl*

Vertreterversammlung in den Vorstand gewählt – zunächst als Schatzmeister, 1987 wurde er dann Vorsitzender.

Aber auch wohnungspolitisch waren die 1980er Jahre bewegte Zeiten. Damals tobten in Berlin die Kämpfe gegen den sogenannten Weißen Kreis. Ein breites Spektrum von Mieterinitiativen organisierte den Widerstand gegen die Aufhebung der Mietpreisbindung.

MIETEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Gesucht: der bezahlbare Weg

Wie soll es mit Berlins Sozialwohnungen weitergehen? Das Thema ist kompliziert und verwirrend. Berlin braucht dringend bezahlbare Wohnungen, doch der Bestand an Sozialwohnungen geht kontinuierlich zurück. Etwa die Hälfte dieser Wohnungen sind von der Belegungsbindung ausgenommen. Und wo die Bindungen noch gelten, sind die Mietpreise für Wohnberechtigte oft zu teuer. Der Senat hat bisher nur an einigen Symptomen dieser paradoxen Lage herumgedoktort und sich im Übrigen vor der Problematik weggeduckt. Jetzt hat Stadtentwicklungssenator Michael Müller eine Expertenkommission einberufen.



Foto: Bundesstiftung Baukultur

„Durch den jährlichen Mietenanstieg erreichen immer mehr Sozialwohnungen eine Miete von 6,50 Euro kalt“:
Staatssekretär Lütke Daldrup

Ende 2013 gab es rund 142 000 Sozialmietwohnungen in Berlin. Inzwischen ist die Zahl auf 137 000 gefallen. Im Jahr 2023 werden es nur noch circa 95 000 sein. Die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau liegt bei 5,74 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Die Warmmiete beläuft sich im Schnitt auf 8,65 Euro pro Quadratmeter. „Sofern die vom Haushalt genutzte Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der Haushaltsmitglieder steht, sind diese Warmmieten auch für einkommensschwächere Haushalte tragfähig“, erklärt Baustaatssekretär Engelbert Lütke Daldrup auf eine Anfrage des Grünen-Abgeordneten Andreas Otto. Die Durchschnittsmiete liege auch innerhalb der Angemessenheitsgrenze der Wohnaufwendungsverordnung für Hartz-IV-Haushalte. „Probleme bereitet aller-

dings, dass durch den jährlichen förderbedingten Mietenanstieg im Sozialen Wohnungsbau sowie durch die in dreijährigem Turnus anstehenden Anpassungen der Bewirtschaftungskostenpauschalen immer mehr Sozialmietwohnungen in Miethöhen oberhalb von 6,50 Euro hineinwachsen“, weiß der Staatssekretär. Im Jahr 2011 überschritten rund 2500 Sozialwohnungen diese Miethöhe, 2013 waren es schon 16 100 Wohnungen.

Grundsätzlich kann man nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) in eine Sozialwohnung einziehen. Um einen WBS zu bekommen, darf das Haushaltseinkommen bestimmte Grenzen nicht überschreiten. Aber nur für 69 669 Sozialwohnungen gelten noch diese Belegungsbindungen. Für rund 34 000 Wohnungen in 16 größeren Siedlungen wurde die Bindung ausgesetzt: Zwecks „Sicherung und Verbesserung des Sozialgefüges“ ermöglicht man auch Menschen mit höheren Einkommen den Zuzug. Die Bezirke können darüber hinaus auf ihr Belegungsrecht verzichten. Bei den 28 000 Sozialwohnungen, für die die Anschlussförderung ab 2003 verweigert wurde, sind alle Bindungen entfallen.

In den Sozialmietwohnungen lag der Leerstand im Jahr 2013 bei 5,2 Prozent. In allen zwölf Bezirken liegt er über der sogenannten Fluktuationsreserve von drei Prozent. Bei der Wohnungsknappheit in Berlin ist der erhöhte Leerstand bei Sozialwohnungen erklärungsbedürftig.

Rund 55 Prozent aller Berliner haben Anspruch auf einen WBS und könnten sich auf eine freie Sozialwohnung

Foto: Paul Glaser



bewerben. Die Zahl der Wohnberechtigten ist deshalb so hoch, weil das Land Berlin im Jahr 2006 die bundesweit gültigen Einkommensgrenzen um 40 Prozent erhöht hat. Der Senat verkauft das als soziale Wohltat für mittlere Einkommensgruppen. Es ist aber auch eine schlichte Notwendigkeit, die Sozialwohnungen für mittlere Einkommen zu öffnen, denn viele Sozialwohnungen sind für Geringverdiener bereits zu teuer. Sie lassen sich nur bezahlen, wenn man ein bisschen mehr Geld in der Tasche hat.

Das hat zwei negative Auswirkungen: Geringverdiener haben schlechtere Chancen, eine freie Sozialwohnung zu bekommen, weil sie mit Beziehern von höheren Einkommen konkurrieren müssen und Vermieter diese erfahrungsgemäß bevorzugen. Und es entsteht ein Leerstand bei den teureren Sozialwohnungen, die sich die ärmsten Sozialmieter nicht leisten können, während Durchschnittsverdiener, die sie bezahlen könnten, zu diesem Preis auf dem freien Markt gleichwertige oder sogar bessere Wohnungen finden.

Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert deshalb, die Berliner WBS-Einkommensgrenzen auf höchstens 20 Prozent über dem Bundeslimit zurückzuschrauben.

Die Ursache für die absurde Situation des Berliner Sozialen Wohnungsbaus liegt im früheren Fördersystem. Die öffentliche Hand zahlt heute noch für die absichtlich aufgeblähten Bau-

Entwicklung der Mieten im Sozialen

Wohnungsbau (in Euro pro Quadratmeter monatlich)

Jahr	netto kalt	kalte BK	warme BK	brutto warm
2003	4,25	1,87	0,73	6,85
2004	4,48	1,85	0,79	7,12
2005	4,75	1,85	0,79	7,39
2006	4,72	1,86	0,80	7,38
2007	4,85	1,90	0,82	7,57
2008	5,20	1,90	0,80	7,90
2009	5,10	1,94	0,96	8,00
2010	5,32	1,94	0,98	8,24
2011	5,47	1,95	0,98	8,40
2012	5,48	1,96	0,98	8,42

Steigerung 2003 bis 2012/1. Förderweg
28,9% 4,8% 34,2% 22,9%

Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2013, eigene Berechnung



Foto: Paul Glaser



Wer zieht noch in eine Sozialwohnung, wenn die Miete teurer ist als für eine vergleichbare Wohnung auf dem freien Markt? (Gropiusstadt, Siemensstadt, Schöneberger Pallasseum)

Foto: Christian Muhrbeck



kosten der 70er bis 90er Jahre. Die Kostenmieten erreichen nicht selten schwindelerregende Höhen von 13 Euro pro Quadratmeter, in einzelnen Fällen sogar 21 Euro. Der Berliner Landeshaushalt zahlt den Eigentümern die Differenz zwischen der Kostenmiete und den von den Bewohnern gezahlten Mieten. Der Senat fährt die Förderung Jahr für Jahr um 13 Cent pro Quadratmeter zurück. Um diesen Betrag erhöhen die Vermieter der Sozialwohnungen alljährlich die Miete.

Ein Milliardengrab

Obwohl der Soziale Wohnungsbau in den vergangenen Jahrzehnten mit Milliardenbeträgen aus Steuergeldern gefördert wurde, erfüllt er seinen eigentlichen Zweck – Geringverdienern Wohnraum bereitzustellen

– nicht mehr. Im November hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Expertenkommission einberufen, die bis Anfang 2015 eine Lösung für das Dilemma finden soll. Der Berliner Mieterverein (BMV) ist daran beteiligt.

Zur Vorbereitung hat die Senatsverwaltung verschiedene Modelle durchgerechnet. Sie neigt offenbar zu einer Subjektförderung: Bei bedürftigen Sozialmietern soll die Miete auf ein bestimmtes Maß heruntersubventioniert werden. Dies müsste das Land Berlin finanzieren. Der BMV fordert seit Jahren, ganz aus dem preistreibenden Kostenmietensystem auszusteigen und eine staatlich festgelegte soziale Richtsatzmiete ähnlich wie Stuttgart einzuführen. Stuttgart hat im Jahr 2009 für Sozialwohnungen Höchstmieten festgesetzt. Dort gibt es eine Liste,

in der Haus für Haus die Miete bestimmt ist. Grundsätzlich bleibt sie zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, oft noch weiter darunter. In Einzelfällen kam es bei der Einführung der Richtsatzmiete sogar zu geringen Mietsenkungen. Die Eigentümer müssen dabei ihre Einnahmeerwartungen reduzieren. Die Regelung hat sich als bislang rechtssicher und praxistauglich erwiesen. Ein von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten bestätigte 2013, dass eine Richtsatzmiete auch unter den Berliner Bedingungen verfassungskonform wäre.

„In Berlin dürfte die Richtsatzmiete im Durchschnitt nicht mehr als 5,50 Euro pro Quadratmeter monatlich betragen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Auch hier sollte die Höchstgrenze bei zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Bei diesem Modell sollen sich die Eigentümer mit einer Verringerung ihrer Eigenkapitalverzinsung beteiligen. Dadurch reduzieren sich die Kosten für die öffentliche Hand. Zur Wahrung einer gerechten Kostenbelastung könnten die Unterstützungsmaßnahmen vom Senat und den Eigentümern auch einkommensabhängig gewährt werden.

Jens Sethmann

■ Nach Redaktionsschluss des MieterMagazin wurde bekannt, dass Andreas Geisel (SPD) im Dezember neuer Senator für Stadtentwicklung werden soll. Der ehemalige Lichtenberger Baustadtrat äußerte in einem Interview gegenüber der „Berliner Zeitung“, dass es sein Hauptanliegen sei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu sollen die Mieten der Bestandswohnungen im Sozialen Wohnungsbau abgesenkt werden. Die Redaktion

◀ Die aufgeblähten Baukosten im West-Berlin der 70er Jahre führten zu einem absurden System, dessen Folgen heute noch spürbar sind



Foto: MieterMagazin-Archiv

DAS ZENTRUM KREUZBERG WIRD 40

Nichts für Weicheier

Das Zentrum Kreuzberg (ZK) gilt vielen als heruntergekommenes Betonmonster mit kriminellem Umfeld. Einige Mieter berichten, dass selbst Familienangehörige sich weigern, sie hier zu besuchen. Dabei ist der Komplex am Kottbusser Tor längst kein soziales Ghetto mehr. Künstler, Ärzte und sogar Architekten aus aller Welt haben sich eingemietet, und einige der angesagtesten Clubs haben hier ihr Domizil.

Wie man sich ►
in den 70er Jahren
die Zukunft des
Wohnens vorge-
stellt hat: das
„Zentrum
Kreuzberg“

Ende der 90er Jahre forderte der damalige CDU-Fraktionschef Klaus Landowsky die Sprengung der „Kriminalitätshochburg“. Seitdem ist aus dem „ZK“ zwar keine heile Welt geworden, aber es hat sich vieles zum Positiven gewendet. „Früher war es viel schlimmer“, sagen langjährige Bewohner. Alle können Geschichten erzählen von Messerstechereien im Treppenhaus und Junkies, die sich in den Laubengängen ihre Spritze setzten. „1999 hatten wir eine kritische Situation“, sagt Andrea Schindler von der „Kremer Hausverwaltung“. Weil viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten leerstanden und zudem bei vielen Bewohnern hohe Mietschulden aufgelaufen waren, stand die Betrei-

beteiligung, später wurde die Miete am Umsatz orientiert. „Das ist sehr gut angekommen und hat zur Belegung beigetragen“, sagt Andrea Schindler.

„Mieterbeirat, Hausverwaltung, Bezirksamt und Quartiersmanagement haben Hand in Hand gearbeitet“, sagt Celalettin Aktürk, der seit 1981 im Haus wohnt. Mittlerweile habe sich vieles verbessert. Im Blockinnenbereich wurde ein Kinderspielfeld gebaut, und das leerstehende Parkhaus – viele Jahre ein Riesenproblem – ist wieder vermietet. „Ich wohne gerne hier“, sagt Aktürk. Vor einigen Jahren hat er für seine erwachsenen Kinder die Wohnung nebenan dazu gemietet.

Fotos: Nils Richter

gen stark angestiegen, heißt es bei der Hausverwaltung. „Wir könnten das Haus zweimal vermieten“, sagt Schindler. Es seien Leute, die sich bewusst für diese Architektur und für diesen Ort entscheiden würden, meint die Mitarbeiterin der Hausverwaltung: „Die wollen mittendrin wohnen und haben keine Probleme mit dem Umfeld.“ Anders als im sogenannten Südblock, wo die Mieterinitiative „Kotti & Co“ gegen steigende Mieten protestiert, sind die Mie-



Die gute Nachbarschaft und ein schöner Blick über die Stadt haben sie zu treuen Bewohnern über lange Jahre gemacht: Celalettin Aktürk, Monika Barthelmeß, Inge Raddatz

bergesellschaft kurz vor der Insolvenz. Der neue Geschäftsführer Peter Ackermann riss das Ruder herum, indem er dem Komplex ein striktes Krisenmanagement verordnete. Die Eingangstüren wurden so umgebaut, dass man sie nicht mehr einfach aufdrücken konnte und Obdachlose und Dealer nicht mehr ins Haus gelangen konnten. In den Fahrstühlen wurde eine Videoüberwachung installiert, und die Durchgänge und Treppenhäuser ließ man von Graffiti-Künstlern gestalten. Die leerstehenden Gewerberäume wurden an Künstler und andere Zwischennutzer vermietet, zunächst gegen Betriebskosten-

„Wir vergeben die Wohnungen vorrangig an unsere Bestandsmieter“, erklärt Andrea Schindler. Vor allem türkischstämmige Mieter leben gern

Leerstand war gestern

im Familienverband. Sofern man keine negativen Erfahrungen mit einer Familie gemacht hat, wolle man das gern ermöglichen. Einer Verdrängung durch einkommensstärkere Mieter soll dadurch ein Riegel vorgeschoben werden. Denn von Leerstand kann längst keine Rede mehr sein. Seit 2005/2006 sei die Nachfrage nach den insgesamt knapp 300 Wohnun-

ten im ZK seit 2008 unverändert geblieben. Bestandsmieter zahlen 4,99 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Durch die hohen Nebenkosten – allein die kalten Betriebskosten betragen 2,40 Euro – sind aber vor allem Empfänger von Transfereinkommen trotzdem an der Grenze ihrer Belastbarkeit. Von neu Einziehenden wird 1 Euro mehr Kaltmiete verlangt.

„Wir sind richtig international geworden“, sagt Inge Raddatz, stolze Erstbezieherin im „NKZ“ („Neues Kreuzberger Zentrum“), wie der Gebäudekomplex früher hieß. Mit ihren beiden Söhnen hat sie zuerst in einer Zweieinhalbzimmerwohnung gelebt.



Noch heute schwärmt sie von der „wunderschönen Wohnung“ mit der großen Wohnküche und dem Riesebalkon. Mittlerweile ist die 79-Jährige in eine geräumige Einzimmerwohnung umgezogen. Von ihrem Balkon hat sie einen fantastischen Ausblick auf die Stadt.

Nebenan wohnt ein schwules Pärchen, „meine Jungs“, wie sie sagt, mit denen sie auch schon mal in die Szene-Bar „Möbel Olfe“ unten im Haus geht. „Die passen auf mich auf und würden mir auch helfen, wenn ich mal krank werde.“ Mit einer anderen jungen Nachbarin verabredet sie sich zum Kino, und die Tochter der türkischen Familie nebenan kann bei ihr bleiben, bis die Eltern von der Arbeit kommen. Ob sie nicht trotzdem lieber im ruhigen, sicheren Grunewald leben würde? „Nee“, meint sie entschieden, „da würde ich sterben! Ich kenne so viele junge Menschen hier, das hält lebendig.“ Das einzige, was sie stört, ist der Lärm. Demonstrationen und Verkehrskrach gab es am „Kotti“ schon immer, doch in letzter Zeit wird der Kiez zunehmend von Party-Touristen bevölkert. Vor ihrem Fenster liegt das Hostel, das vor fünf Jahren im ersten Stock der Ladenzeile eröffnet hat.

„Das Herumlungern und Partyfeiern hat zugenommen“, sagt auch Kathy Säbisch. Der Hof werde vom Party-Volk als Toilette benutzt, und bis nachts werde herumgebrüllt. Davon abgesehen fühlt sich die junge Frau, die vor sieben Jahren aus Sachsen hergezogen ist, sehr wohl. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend,

und man habe hier alles, was man brauche. Ob sie keine Angst hat? „Ich wurde noch nie belästigt“, sagt Kathy Säbisch.

Eine erstaunliche Aussage, schließlich gilt das Kottbusser Tor als gefährlicher Ort, den viele lieber meiden. „Es ist nicht so, dass man hier bedroht und verprügelt wird“, sagt auch Monika Berg. Klar, als sie 2009 von Reinickendorf hierher in die Nähe ihrer Tochter gezogen ist, war das schon ein Unterschied. Aber sie hat sich schnell eingelebt und engagiert sich auch für ihre Nachbarschaft: „Ich möchte, dass der Spielplatz mal frei von Hundekot und Spritzen ist und meine Enkel hier spielen können“, meint sie. Monika Berg arbeitet in der „Computeria“, einem Laden im Zentrum Kreuzberg, wo Leute mit geringem Einkommen das Internet nutzen oder Bewerbungen schreiben können. Was das Zusammenleben

Die Besucher staunen

mit den türkisch- und arabischstämmigen Nachbarn betrifft, hat sie allerdings den Eindruck, dass sich viele abschotten und mit dem Wohnumfeld wenig achtsam umgehen. Das sieht Monika Barthelmeß, die seit fast 40 Jahren im Haus lebt, anders. „Die Nachbarschaft ist gut, ich habe keine schlechten Erfahrungen gemacht.“ Gerade kümmert sie sich um das Meerschweinchen einer türkischen Familie, die in Urlaub ist. Die 70-Jährige wohnt mit ihrem Partner in einer Zweieinhalbzimmerwohnung



im achten Stock. „Wenn Besucher kommen, bleiben die erst einmal mit offenem Mund am Fenster stehen“, erzählt sie.

Dabei können Freunde und Bekannte oft nicht verstehen, dass man ausge-

Ein Puffer für die Autobahn

Das Zentrum Kreuzberg gehört in die lange Liste der Skandalobjekte des West-Berliner Sozialen Wohnungsbaus. Die Kommanditgesellschaft, die das Hochhaus 1969 bis 1974 errichten ließ, verdiente sich dank großzügiger Steuervergünstigungen und Investitionszulagen eine goldene Nase. Der zwölfgeschossige halbkreisförmige Bau, der die Adalbertstraße überspannt, wurde von den Architekten Wolfgang Jokisch und Johannes Uhl entworfen. Die besondere Form hatte mit der damals geplanten Autobahntrasse zu tun. Der Baukörper sollte sozusagen als Puffer wirken. Zum Komplex gehörten ursprünglich zwei Parkhäuser – eines davon wurde 1988 zu einer Kita umgebaut – sowie eine Ladenzeile im Erdgeschoss und im ersten Stock. Eigentümer ist bis heute die Kommanditgesellschaft. *bl*

rechnet in diesem übel beleumundeten Betonklotz wohnt. „Wenn sie dann mal hier waren, sind sie ganz erstaunt“, erzählt Monika Barthelmeß. Ein Wermutstropfen: Seit vielen Jahren hat sie in ihrer Wohnung Schimmel an den Wänden. Ursache ist das undichte Dach. Die immer wieder versprochene Reparatur ist nun für nächstes Frühjahr geplant, wie die Hausverwaltung verlauten lässt. Der tolle Ausblick und die gut geschnittene, schöne Wohnung waren für Monika Barthelmeß Grund genug, nicht wegzuziehen, als sich hier in den 90er Jahren Ghetto-Milieu breit machte. Einmal fand sie zufällig ein Bündel Geldscheine im Geländer des Laubengangs. „Plötzlich stand einer mit der Knarre hinter mir.“ Doch die 70-Jährige ist nicht auf den Mund gefallen und weiß sich zu wehren.

Zeugen der Verbesserung: Der Eingangsbereich wurde renoviert, das Parkhaus ist wieder vermietet

„Zimmerlich darf man hier nicht sein, das ist nichts für Weicheier“, weiß Andrea Schindler. Eine Siedlung mit Kuschelfaktor wird aus dem Zentrum Kreuzberg wohl nie werden.

Birgit Leiß



Illustrationen: Lisa Smith

Umzug: Ein einziger Schlüssel für alle Bewohner?

IHR RECHT ZWISCHEN TÜR UND ANGEL Schlüsselerlebnisse

„Der Vermieter erhält einen Wohnungsschlüssel“, las ein Mieter überrascht in seinem Mietvertrag. Er wunderte sich: Ist diese Regelung wirksam? Das ist sie nicht, denn der Vermieter darf ohne Erlaubnis des Mieters keinen Ersatzschlüssel für die Wohnung einbehalten. Mieter erleben so manches, wenn es um Schlüssel und Schlösser der Mietwohnung geht. Das MieterMagazin klärt auf, was geht und was nicht.

Unzulässig ist die Forderung eines Schlüsselpfands. „Der Mieter hinterlegt dem Vermieter ein Schlüsselpfand in Höhe von 35 Euro“, stand in einem Mietvertrag geschrieben, und das Geld wurde vom Mieter zu

Beginn des Mietverhältnisses neben der ersten Monatsmiete und der Mietkaution gefordert. Doch wird eine Mietkaution von drei Nettomieten entgegengenommen, darf der Vermieter keine weiteren Sicherheiten fordern, also auch kein Schlüsselpfand (Landgericht Berlin vom 19. Februar 1998 – 67 S 506/96). Hat der Mieter Schlüsselpfand gezahlt, kann er dieses vom Vermieter später wieder zurückfordern.

Selbstverständlich muss der Vermieter alle für den Mietgebrauch erforderlichen Schlüssel aushändigen, also neben dem Wohnungsschlüssel auch den Haustür-, Briefkasten-, Keller- und falls vorhanden Garagenschlüssel.

Fragt sich weiter, in welcher Anzahl die Schlüssel bereitgestellt werden müssen. Fehlt hierzu eine Regelung im Mietvertrag, bemisst sich die Zahl der zu überlassenden Haus- und Wohnungsschlüssel grundsätzlich an der Zahl der Wohnungsnutzer (Landgericht Berlin vom 20. Juni 1985 – 61 T 32/85). Der Mieter kann

also zum Beispiel auch für seine älteren Kinder jeweils einen Satz Schlüssel verlangen.

Ändert sich die Situation im Laufe des Mietverhältnisses und benötigt der Mieter weitere Schlüssel, kann er diese auf eigene Kosten nachmachen lassen, ohne dass der Vermieter einwilligen muss. Nur bei den Schlüsseln einer Zentralschließanlage ist die Einwilligung des Vermieters erforderlich. In jedem Fall muss der Vermieter über die Anfertigung neuer Schlüssel informiert werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass am Ende des Mietverhältnisses auch wieder sämtliche Schlüssel an den Vermieter zurückgegeben werden.

Ist dem Mieter die Rückgabe sämtlicher Schlüssel nicht möglich, kann dies Schadensersatzansprüche des Vermieters nach sich ziehen. 1800 Euro Kostenvorschuss für den geplanten Austausch der Schließanlage forderte in einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall der Vermieter von seinem Mieter. Die BGH-Richter lehnten einen Ersatzanspruch des Vermieters jedoch ab, da die Schließanlage tatsächlich nie ausgetauscht worden war und es somit an einem konkreten Vermögensschaden fehlte (Bundesgerichtshof vom 5. März 2014 – VIII ZR 205/13).

Schlüssel abhanden gekommen?

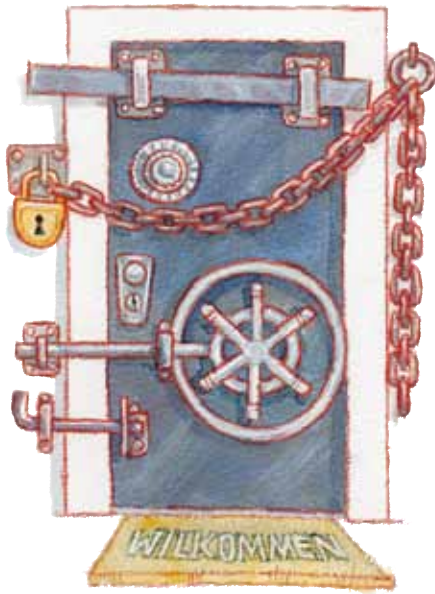
Grundsätzlich ist ein Schadensersatzanspruch des Vermieters jedoch möglich. Er setzt neben dem tatsächlich eingetretenen Schaden aber ein Verschulden des Mieters an dem Schlüsselverlust voraus. Wurde der Schlüssel gestohlen, dürfte es daran fehlen. Auch scheidet ein Schadensersatzanspruch des Vermieters aus, wenn keine Missbrauchsgefahr besteht, also der verlorene Schlüssel keinem Haus oder keiner Wohnung zugeordnet werden kann, weil er beispielsweise in einem Fluss versunken ist.

Die Angst vor dem Zutritt Unbefugter in das Haus kann zu Interessenkonflikten unter den Mietern führen. „Kann der Vermieter verpflichtet



Das Verschließen der Haustüre während der Nachtruhe ist in der Regel zulässig

werden, die Eingangstür ab 18 Uhr verschlossen zu halten?“, ging die Anfrage einer Mieterin beim BMV ein. Wenige Tage zuvor hatte sich ein anderer Mieter erkundigt, ob die immer verschlossene Eingangstür geduldet werden müsse, denn das führe dazu, dass Besuch persönlich an der Hauseingangstür abgeholt werden muss – für Menschen mit Gehbehinderungen eine „Zumutung“. Beide Interessen sind nachvollziehbar und erschweren die juristische Bewertung. Sieht der Miet-



vertrag keine Regelungen vor, kann eine Interessenabwägung im Einzelfall den Vermieter verpflichten, seinen Gestaltungsspielraum wahrzunehmen und die Bedürfnisse der Hausbewohner angemessen zu regeln. Allerdings darf hierdurch nicht der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt werden. Das Verschließen der Haustür für die Nachtstunden ab 22 Uhr dürfte diese Voraussetzungen erfüllen. Eine Hausordnung kann also regeln, dass die Haustür innerhalb der Nachtstunden aus Sicherheitsgründen von Mietern verschlossen werden muss (Amtsgericht Hannover vom 20. März 2007 – 544 C 8633/06). Daraus folgt, dass für die Zeit außerhalb der Nachtstunden das Verschließen der Eingangstür besondere Gründe erfordert, etwa in der Vergangenheit gehäuft vorgekommene Einbrüche. Möchte ein Mieter eigenhändig Si-

cherungsvorkehrungen treffen, hat er die Möglichkeit, ein Sicherheitschloss an der Wohnungstür anzubringen. Allerdings muss er bei baulichem Eingriff vorher die Genehmigung des Vermieters einholen und die Kosten für den Einbau selbst tragen. Am Ende des Mietverhältnisses besteht in der Regel die Verpflichtung, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, also das Sicherheitsschloss wieder zu entfernen.

Aussperren ist nicht erlaubt

Wechselt ein Vermieter die Türschlösser aus, um einem gekündigten Mieter am Zugang zu seiner Wohnung zu hindern, handelt er rechtswidrig. Selbst wenn der Mieter aufgrund einer wirksamen Kündigung zur Räumung verpflichtet ist, darf der Vermieter keine Aussperrung vornehmen (Landgericht Berlin vom 16. Dezember 2004 – 12 O 633/04). Vielmehr muss er die üblichen Verfahrensschritte einhalten: einen Räumungstitel vor Gericht erwirken

und einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsvollstreckung beauftragen. Erst der Gerichtsvollzieher ist dann legitimiert, das Schloss auszuwechseln, sofern der gekündigte Mieter nicht vorher die Wohnung freiwillig geräumt hat. Handelt der Vermieter eigenmächtig, ohne die rechtlichen Schritte einzuhalten, macht er sich gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig.

Ist das Mietverhältnis beendet, ist der Mieter zur Rückgabe der Wohnung verpflichtet. Dieser Pflicht kommt er durch Übergabe sämtlicher Schlüssel an den Vermieter nach. Hierfür genügt es nicht, die Schlüssel einfach in der Wohnung zurückzulassen oder dem Vermieter in den Briefkasten zu werfen (Landgericht Berlin vom 8. Juli 2003 – 63 S 385/02). Dem Vermieter müssen die Schlüssel übergeben werden. Ein Tipp: Das Schlüsselbund auf den Kopierer legen, zwei Kopien anfertigen und den Empfang vom Vermieter auf einer Kopie quittieren lassen – so ist die Schlüsselübergabe gut dokumentiert. *Wibke Werner*

◀ Wer ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis hat, muss die Einbauten mit seinem Vermieter absprechen

Wenn der Postmann klingelt ...

In größeren Mehrfamilienhäusern sind die Briefkästen oft in den Hausfluren angebracht und nicht von außen erreichbar. Briefzusteller oder Zeitungsboten benötigen dann Zugang zum Haus. In der Regel wird geklingelt, bis ein Bewohner des Hauses die Tür öffnet. Doch können Postzusteller auch einen eigenen Haustürschlüssel erhalten? Der Vermieter ist gegenüber dem Mieter verpflichtet, dem Zusteller zur morgendlichen Zustellung der Tageszeitung an den Mieter einen Haustürschlüssel zur Verfügung zu stellen (Amtsgericht Charlottenburg vom 16. Dezember 1983 – 16 C 774/83; Amtsgericht Wedding vom 10. Oktober 1985 – 2 C 332/85). Es gehört schließlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache, dass der Mieter eingehende Post und Tageszeitungen erhält. Doch ist die Entgegennahme von Haustürschlüsseln auch mit Haftungsrisiken verbunden – zum Beispiel im Fall des Schlüsselverlusts. Nach Auskunft der Post wird von dieser Möglichkeit daher ungern Gebrauch gemacht.

Auch die Müllentsorger klingeln meistens, um sich Zugang zu den in den Innenhöfen liegenden Müllstandsflächen zu verschaffen. Die Berliner Stadtreinigung (BSR) nimmt allerdings gern auch Haustürschlüssel entgegen.

Circa 15 000 Schlüssel von Berliner Haustüren und Torzufahrten verwaltet das Entsorgungsunternehmen.

Eine weitere Möglichkeit des Zutritts verschafft der sogenannte Schlüsseltresor. Neben der Hauseingangstür ist in diesem Fall ein Schlüsselfach eingelassen, in dem der Haustürschlüssel verwahrt ist. Zu öffnen ist der Schlüsseltresor nur mit einem Generalschlüssel, über den ausschließlich die Berliner Stadtreinigung verfügt. *ww*





Foto: Christian Mührbeck

Die Neubaupreise ließen sich um über ein Drittel senken – und damit auch die Mietpreise

„DEUTSCHLAND-PLAN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN“

Es geht auch preiswerter

Um vier Euro pro Quadratmeter könnten die Neubaumieten niedriger sein, wenn man beim Wohnungsbau die Finanzierungsbedingungen verbessert und die Ausstattung des Gebäudes reduziert. Das besagt der „Deutschland-Plan für bezahlbares Wohnen“, den das „Verbändebündnis Wohnungsbau“ vorgestellt hat. Gesichert werden muss allerdings, dass die Baukostensenkungen am Ende auch tatsächlich in Form geringerer Mieten bei den Mietern ankommen.

■ Die Studien zum Herunterladen: www.wohnungsbautag.de

Ziel des Verbändebündnisses ist es, die Kosten des Wohnungsbaus so weit zu senken, dass sich auch Durchschnittsverdiener die Mieten in Neubauten leisten können. Der Zusammenschluss besteht aus dem Deutschen Mieterbund (DMB), den wohnungswirtschaftlichen Verbänden GdW und BfW, der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und drei Bauwirtschaftsverbänden. Das Bündnis stellte im September

zwei Studien vor, mit denen die baupraktischen und politischen Möglichkeiten zur Kostensenkung ausgelotet werden.

Verzicht auf Tiefgarage & Co.

Für ein typisches Neubauprojekt mit zwölf Wohnungen auf vier Geschossen hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in ihrer Studie „Optimierter Wohnungsbau“ Baukosten in Höhe von 1980 Euro pro Quadratmeter ermittelt – gegenüber den heute üblichen 2422 Euro im Bundesdurchschnitt. Dabei wurden die Kosten in einzelne Positionen aufgeschlüsselt. Durch Verzicht auf einige teure Maßnahmen lassen sich die Kosten nochmals merklich senken: Allein eine Tiefgarage kostet im Beispielhaus 292 Euro pro Quadratmeter, ein Aufzug schlägt mit 68 Euro zu Buche und der Verzicht auf eine Unterkellerung würde 122 Euro einsparen. In einer abgespeckten Basisvariante kostet das Haus

letztlich nur 1432 Euro pro Quadratmeter. 40000 Wohnungen, die auch für Durchschnittsverdiener bezahlbar sind, müssten jedes Jahr zusätzlich in den deutschen Ballungszentren neu gebaut werden. Um die Kosten zu senken, sollten auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten erhöht, die Baulandkosten reduziert und die Finanzierungsbedingungen verbessert werden. In dem genannten Beispiel-Neubau könnten so im Idealfall die Monatskaltmieten um bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter reduziert werden. Den größten Effekt in Höhe von 2,63 Euro pro Quadratmeter hätte die Einführung einer linearen Steuerabschreibung von vier Prozent jährlich.

Für die öffentliche Hand sind der vorgeschlagene Verzicht auf Steuereinnahmen – die Senkung der Baulandpreise um 25 Prozent und die Reduzierung der Baukreditzinsen um einen Prozentpunkt – letztlich indirekte Subventionierungen der Bauherren in Milliardenhöhe. Bevor man so etwas in Erwägung zieht, muss unbedingt sichergestellt werden, dass auch die Mieter davon profitieren. Dazu gibt es im „Deutschland-Plan“ noch keine Aussagen. Es nützt den Mietern nichts, wenn die preisgünstig hergestellten Wohnungen am Ende nicht zu 7,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden, sondern zu 11 Euro, weil der Vermieter auf dem Wohnungsmarkt ohne jegliche Probleme Interessenten findet, die bereit sind, auch diesen Preis zu zahlen.

Erschwingliche Wohnungen zu schaffen, ist grundsätzlich Ziel des Sozialen Wohnungsbaus, der jedoch von Bund und Ländern seit Jahren vernachlässigt wird. „Die bisherige soziale Wohnraumförderung reicht nicht aus, um den Bestand an Sozialwohnungen zu halten“, erklärt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Deutschland verliert pro Jahr rund 100000 preisgebundene Wohnungen. „Hier müssen die Länder die Bundesmittel zweckgerichtet verwenden und daneben eigene Finanzmittel für die soziale Wohnraumförderung bereitstellen“, fordert Siebenkotten.

Jens Sethmann

Günstiger Neubau von privat?

Wer soll die preiswerten Wohnungen bauen? Privaten Wohnungsbauinvestoren geht es in erster Linie um Rendite. Solange hochpreisige Neubauwohnungen verkauft oder vermietet werden können, werden sie in diesem Marktsegment investieren. Eine Wohnungsmarktentspannung durch günstige Mieten macht für sie das Bauen uninteressant. Dauerhaft preiswerte Mietwohnungen zu bauen, ist eine klassische Aufgabe für die öffentlichen Wohnungsunternehmen. Diese müssen aber von der Politik entsprechende soziale Vorgaben bekommen.

js

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/. 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

Fortsetzungsverlangen

Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 Abs. 1 BGB) wird durch eine vor Fristablauf eingereichte und gemäß § 167 ZPO „demnächst“ zugestellte Räumungsklage gewahrt.

BGH vom 25.6.2014 – VIII ZR 10/14 –

 Langfassung im Internet

Am 5.1.2012 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis über eine Einliegerwohnung gemäß § 573 a BGB „zum nächstmöglichen Termin“. Der Mieter zog nicht aus. Am 7.8.2012 reichte die Vermieterin Räumungsklage ein. Diese wurde dem Mieter am 22.9.2012 zugestellt. Vor dem BGH ging es darum, ob das Mietverhältnis gemäß § 545 BGB mangels Widerspruchs gegen die weitere Nutzung der Mieträume verlängert worden ist.

Nach § 545 Satz 1 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietsache fortsetzt und keine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen der anderen Partei binnen zwei Wochen mitteilt. Das Mietverhältnis endete hier mit Rücksicht darauf, dass das Mietverhältnis erst seit August 2011 bestand und deshalb gemäß § 573 c Abs. 1 Satz 1, § 573 a Abs. 1 Satz 2 BGB eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten war, mit Ablauf des 31.7.2012. Deshalb kommt es entscheidend darauf an, ob die Vermieterin der Fortsetzung des Mietverhältnisses binnen zwei Wochen ab diesem Zeitpunkt widersprochen hat. Nach Auffassung des BGH liegt ein solcher Widerspruch in der am 7.8.2012 eingereichten und am 22.9.2012 dem beklagten Mieter zugestellten Räumungsklage. Denn die in § 167 ZPO angeordnete Rückwirkung der Zustellung auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klage gelte auch für die Widerspruchsfrist des § 545 BGB.

§ 167 ZPO sei regelmäßig auch auf Fristen anzuwenden, die auch durch außergerichtliche Geltendmachung gewahrt werden können. Dies beruhe auf

Gesichtspunkten der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes. Der Wortlaut des § 167 ZPO biete keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zustellung davon abhängen solle, ob mit der Zustellung eine nur gerichtlich oder auch eine außergerichtlich geltend zu machende Frist gewahrt werden solle und ob die Zustellung durch Vermittlung des Gerichts oder eines Gerichtsvollziehers (§ 132 BGB) erfolge. Wer mit der Klage die stärkste Form der Geltendmachung von Ansprüchen wähle, müsse sich darauf verlassen können, dass die Einreichung der Klageschrift die Frist wahre.

Eindeutiger als durch die Einreichung einer Räumungsklage könne der Vermieter seinen Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB aber nicht zum Ausdruck bringen.

Dass die Klage erst so spät nach ihrer Einreichung bei Gericht dem Mieter zugestellt worden war, beruhte nicht auf Versäumnissen der klagenden Vermieterin, sondern auf gerichtlichen Umständen, so dass die Zustellung noch „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO erfolgte.

Kündigung der Genossenschafts-Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter

Die gesetzliche Neuregelung in § 67c GenG rechtfertigt es nicht, auf eine vor ihrem Inkrafttreten vom Insolvenzverwalter ausgesprochene Kündigung der Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft entgegen der bisherigen Rechtsprechung das insolvenzrechtliche Kündigungsverbot für gemieteten Wohnraum entsprechend anzuwenden.

BGH vom 18.9.2014 – IX ZR 276/13 –

 Langfassung im Internet

Zum 19. Juli 2013 war ein neuer § 67 c Genossenschaftsgesetz (GenG) in Kraft getreten (BGBl. 2013, S. 2385), mit folgendem Wortlaut:

„§ 67 c Kündigungsausschluss bei Wohnungsgenossenschaften

(1) Die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft durch den Gläubiger (§ 66) oder den Insolvenzverwalter (§ 66a) ist ausgeschlossen, wenn

1. die Mitgliedschaft Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung des Mitglieds ist und
2. das Geschäftsguthaben des Mitglieds höchstens das Vierfache des auf einen Monat entfallenden Nutzungsentgelts ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten oder höchstens 2000 Euro beträgt.

(2) Übersteigt das Geschäftsguthaben des Mitglieds den Betrag nach Absatz 1 Nummer 2, ist die Kündigung der Mitgliedschaft nach Absatz 1 auch dann ausgeschlossen, wenn es durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile nach § 67b auf einen nach Absatz 1 Nummer 2 zulässigen Betrag vermindert werden kann.“

Vor Inkrafttreten dieser neuen Vorschrift galt, dass der Insolvenzverwalter beziehungsweise Treuhänder die Mit-

gliedschaft des in Insolvenz gefallenen Mieters in einer Wohnungsgenossenschaft kündigen konnte. Das insolvenzrechtliche Kündigungsverbot für gemieteten Wohnraum (vgl. § 109 InsO) war auf diesen Fall nicht entsprechend anwendbar (BGH vom 19.3.2009 – IX ZR 58/08 –; BGH vom 17.9.2009 – IX ZR 63/09 –). Nach Kündigung der Mitgliedschaft wäre der Genossenschaft ohne Weiteres ihrerseits die Kündigung der Wohnung nach § 573 Abs. 1 BGB möglich gewesen (vgl. BGH vom 10.9. 2003 – VIII ZR 22/03 –). Die Einführung des neuen § 67 c

GenG führt nunmehr dazu, dass die oben genannten BGH-Urteile ihren Schrecken für Mieter (teilweise) verloren haben.

Aus der Entscheidung des BGH vom 18.9.2014 geht allerdings hervor, dass der neue § 67 c GenG nur für Kündigungen des Insolvenzverwalters gilt, die nach dem Inkrafttreten der Vorschrift am 19.7.2013 zugehen. Im entschiedenen Fall war die Kündigung ein Jahr zuvor zugegangen, so dass eine Anwendung des § 67 c GenG auschied.

Instanzen-Rechtsprechung

Heizkostenverteiler

Der Anspruch des Mieters gemäß § 4 Absatz 4 HeizkostenVO i.V.m. § 4 Absatz 2 HeizkostenVO auf Installation von Heizkostenverteilern kann nicht verjähren.

LG Berlin vom 22.2.2011 – 65 S 87/10 –

➡ Langfassung im Internet

Dieser Anspruch – so das Gericht – enthalte vergleichbar dem Mängelbeseitigungsanspruch eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung. Die gesetzliche Pflicht des Vermieters aus § 4 Abs. 2 HeizkostenVO sei schon nach dem Wortlaut der Norm nicht auf den Zeitpunkt des Mietbeginns beschränkt, sondern bestehe während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses. Eine entsprechende Einschränkung wäre auch vor dem Hintergrund des Ziels der HeizkostenVO, den jeweiligen Verbraucher durch Kenntlichmachung seines Verbrauchs zur Energieeinsparung zu veranlassen, unverständlich. Dieses Ziel bestehe vielmehr fortwährend, sodass auch im laufenden Mietverhältnis für den Vermieter die Pflicht, die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen, deren Erfüllung der Mieter verlangen könne, ständig bestehe und nicht etwa nach einmaliger Nichtgeltendmachung durch den Mieter untergehe. Dies wäre mit dem Sinn und Zweck der Verordnung unvereinbar. Da mithin auch hier eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung des Vermieters betroffen sei, seien

die Grundsätze der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 17.2. 2010 – VIII ZR 104/09 –, in welcher die Unverjährbarkeit des mieterseitigen Anspruchs auf Mängelbeseitigung während der Mietzeit festgestellt wurde, hier entsprechend anwendbar.

Kappungsgrenze bei Wohnflächenabweichung

Ergibt ein Aufmaß, dass die Wohnung erheblich größer [hier 33,95 Prozent] ist als vertraglich vereinbart, gibt dieser Umstand allein dem Vermieter noch kein Recht zur Mieterhöhung nach § 558 BGB. Bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist auch in einem solchen Fall vom bisherigen Ausgangsmietzins auszugehen, welcher wegen der tatsächlich größeren Wohnfläche nicht zu erhöhen ist.

LG Berlin vom 11.9.2014 – 18 S 413/13 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer

➡ Langfassung im Internet

Das Gericht wendet sich ausdrücklich gegen die entgegen stehende Rechtsansicht des LG Halle (vom 19.3.2013 – 2 S 263/12 –) und hat deshalb die Revision zugelassen.

Heizungsausfall

1. Der Ausfall der Heizungsanlage in der Wohnung berechtigt den Mieter zu einer Mietminderung von 70 Prozent der Warmmiete.
2. Ein Annahmeverzug des Mieters hinsichtlich der Mängelbeseitigung

kann bei umfänglichen Instandsetzungsarbeiten nur eintreten, wenn der Vermieter in seinem wörtlichen Angebot die geplanten Arbeiten vollständig beschreibt und diese Arbeiten dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechen.

AG Charlottenburg vom 7.6.2013 – 216 C 7/13 –, (rechtskräftig) mitgeteilt von RA Dr. Rainer Tietzsch

➡ Langfassung im Internet

Transparent

Der Mieter ist – vorbehaltlich entgegenstehender Vertragsvereinbarungen – berechtigt, zwischen Balkondecke und Balkonbrüstung ein Transparent mit der zweizeilig gehaltenen Aufschrift „Wir lassen uns nicht luxussanieren!“ aufzuspannen, wenn die Transparentkonstruktion keine Verletzung der Bausubstanz mit sich bringt.

AG Mitte vom 26.2.2014 – 119 C 408/13 –, (rechtskräftig) mitgeteilt von RA Christoph Müller

➡ Langfassung im Internet

Kirchengemeinde als Vermieter

Das kirchliche Verwaltungsamt Berlin Mitte-Nord ist durch gesetzliche Aufgabenübertragung befugt, auch ohne besondere Vollmachtsurkunde die vermietende Kirchengemeinde gegenüber Mietern zu vertreten.

AG Mitte vom 6.8.2014 – 11 C 49/14 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

➡ Langfassung im Internet

Dies folgt aus §§ 2 und 8 Abs. 1 Nr. 5 des Verwaltungsämtergesetzes (Kirchengesetz über die Rechtsstellung der Kirchenverwaltungsämter vom 18.11.2000, kurz: VÄG) in Verbindung mit der Satzung des Evangelischen Kirchenkreisverbandes Berlin Mitte-Nord (Kirchliches Amtsblatt der EKBO vom 30.3.2011, S. 47 f.). Danach sind den Verwaltungsämtern im Kirchenkreis unter anderem als Regelaufgabe die klassischen Hausverwaltertätigkeiten für die Kirchengemeinden übertragen worden.

Rollator

Der Vermieter muss das Abstellen eines Rollators im Hausflur dulden, wenn dadurch keine Behinderung anderer Hausbewohner erfolgt.

AG Recklinghausen vom 27.1.2014 – 56 C 98/13 –

Das Gericht sprach dem Mieter das Recht zu, den zusammengeklappten Rollator links neben der Hauseingangstür abzustellen. Eine dahingehende Verpflichtung der Vermieterin, dieses Abstellen zu dulden, ergebe sich aus den Nebenpflichten aufgrund des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages. Zur Nebenpflicht eines Vermieters gehöre es auch, notwendige Maßnahmen, die der Mieter eingehen muss, insoweit zu dulden, als dadurch die Mietsache über den normalen Gebrauch hinaus genutzt werde.

Ein solcher Fall sei vorliegend gegeben. Die Mieterin, die gehbehindert sei, sei nicht in der Lage, den Rollator vom Hauseingang aus in den ersten Stock zu tragen. Es sei auch nicht zumutbar, jedes Mal, wenn sie den Rollator nicht mehr brauche, den Ehemann der Vermieterin aufzusuchen und diesen zu bitten, den Rollator in ihre Wohnung zu tragen. Andere Personen, die ständig bereit wären, diese Maßnahmen für die Mieterin vorzunehmen, seien nicht vorhanden. Die Mieterin könne auch nicht darauf verwiesen werden, den Rollator in dem Schuppen im hinteren Bereich des Grundstücks abzustellen. Aufgrund der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit ergebe sich, dass die Strecke von dem Schuppen,

den die Vermieterin zur Verfügung stellen wolle, bis zur Hauseingangstür zwar ebenerdig verlaufe, jedoch über 20 Meter betrage. Die Mieterin sei nicht in der Lage, diese Strecke allein ohne Rollator zu gehen. Insofern bleibe nur die Möglichkeit, dass der Rollator im zusammengeklappten Zustand im Hausflur abgestellt werde. Bei der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit ergebe sich jedoch, dass die, vom Betreten des Hauses aus gesehen, rechts befindliche Fläche, die zum Keller führe, nicht geeignet sei, den Rollator dort aufzunehmen. Die Vermieterin und ihr Ehemann seien mit Waschkörben und Wasserkisten diesen Treppenbereich gegangen. Der Rollator war dabei für beide Personen sehr hinderlich. Bei der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit wurde jedoch festgestellt, dass der Rollator dann, wenn er vom Betreten des Hauses aus gesehen links neben der Haustür abgestellt werde, keinerlei Beeinträchtigungen verursache. Der Rollator stehe dann genau unterhalb der Briefkästen, die für alle Hausbewohner noch ohne Weiteres zugänglich seien. Die 4 Treppenstufen, die dann zu der Wohnung der Mieterin führen, seien frei und könnten auch mit Wasserkästen und Wäschekörben begangen werden. Eine Beeinträchtigung sei nicht ersichtlich. Es sei auch nicht möglich, bei heftigem Öffnen der Eingangstür gegen den Rollator zu schlagen. Die Hauseingangstür habe eine Sperrvorrichtung und gehe beim weiteren Aufgehen nur sehr schwer auf, so dass auch insoweit eine Gefahr, dass die Haustüre beschädigt werde, nicht ersichtlich sei. Insgesamt ergebe sich daher zur Überzeugung des Gerichts, dass die Mieterin sehr wohl berechtigt sein müsse, ihren zusammengeklappten Rollator im Hauseingang, wie oben geschildert, abzustellen. Die Vermieterin sei aufgrund ihrer Nebenpflicht verpflichtet, diese Maßnahme zu dulden.

Legionellenbefall als Mietmangel

Eine deutlich über den Grenzwerten der Trinkwasserverordnung liegende Legionellenkonzentration im Dusch-

wasser kann eine Mietminderung von 25 Prozent rechtfertigen.

AG Dresden vom 11.11.2013

– 148 C 5353/13 –

 Langfassung im Internet

Das Gericht weist zunächst darauf hin, dass Legionellen im Süßwasser vorkommende stäbchenförmige Bakterien sind, die in der natürlichen Umwelt lediglich in nicht gesundheitsgefährdenden Mengen vorkommen, in erwärmtem Wasser bei Temperaturen zwischen 30 und 45 Grad Celsius jedoch optimale Vermehrungsbedingungen finden, wodurch sie zum Gesundheitsrisiko werden. Die Infektion erfolge durch Einatmen von zerstäubtem, legionellenhaltigem Wasser (Aerosole) oder Eindringen von erregerrhaltigem Trinkwasser in die Luftröhre oder Lunge.

Legionellen in der Wasserversorgungsanlage stellen nach Auffassung des Gerichts einen Mangel im Sinne des § 536 BGB dar. Sie seien als Mangel zu qualifizieren, der zu einer nicht unerheblichen Tauglichkeitsminderung der Wohnung führe. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB sei der Mieter von seiner Pflicht zur Zahlung des Mietzinses befreit, wenn die vermietete Sache mit einem Mangel behaftet sei, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebe oder mindere, soweit die Beeinträchtigung nicht unerheblich sei. Eine zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räumlichkeit entspreche nur dann dem Vertragszweck, wenn sie nicht gesundheitsgefährdend sei.

Das Gericht ging davon aus, dass die Mieter im Zeitraum vom 15.10.2012 bis 17.12.2012 aufgrund der gegebenen akuten Gesundheitsgefährdung, die zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität führte, die Miete um 25 Prozent mindern konnten. Unstreitig sei, dass die am 28.9.2012 gemessene Konzentration von 14000 KBE/100 ml deutlich den technischen Maßnahmewert nach Anlage 3 Teil II der TrinkwV von 100 KBE/100 ml überstieg. Bei einer solchen Konzentration sei von einer akuten Gesundheitsgefährdung auszugehen. Gemäß den Vorgaben der TrinkwV informierte die Vermieterin

die Mieter und das Gesundheitsamt über die gemessene Konzentration. Nachdem der Vermieterin am 15.10.2012 der Legionellenbefall bekannt wurde, veranlasste sie am 19.10.2012 in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt den Einbau von Duschfiltern zur Eindämmung der Gesundheitsgefahr.

Die seitens der Vermieterin zur Eindämmung der Gefahr getroffenen Maßnahmen führten aber nach Ansicht des Gerichts nicht dazu, dass die erhebliche Beeinträchtigung der Mietsache vollständig beseitigt und die Gebrauchstauglichkeit wiederhergestellt wurde. Vielmehr hätte auch weiterhin eine von der erhöhten Legionellenkonzentration ausgehende abstrakte Gefahr bestanden. Maßgeblich sei, dass durch den Filtereinbau im Duschkopf die Gefahr lediglich dezimiert, jedoch nicht beseitigt wurde. Die Gefahr wäre weiterhin existent gewesen. Die Mieter hätten die Wohnung nur in dem Wissen über den erheblich überschrittenen Grenzwert nutzen können. Es bestand nach Ansicht des Gerichts weiterhin die Gefahr, dass die Legionellen über das Trinkwasser aufgenommen werden beziehungsweise ein Defekt der Filter zum Austritt der Legionellen führen könnte.

Ein Mietobjekt sei auch dann mangelhaft, wenn und weil es nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden könne. Schon die latent befürchtete Gefahr könne die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Sache beeinträchtigen. Nicht entscheidend sei, dass ein Schaden eingetreten sei oder unmittelbar bevorstehe.

Nach alledem erschien dem Gericht unter Berücksichtigung der erheblichen Legionellenkonzentration und der damit im Einzelfall einhergehenden erheblichen Gesundheitsgefahr – eine Legionelleninfektion könne auch zum Tod führen – eine Minderung in Höhe von 25 Prozent der Bruttomiete angemessen und auch ausreichend. Die Nutzbarkeit der Wohnung sei im Hinblick darauf, dass die Wasserversorgung nur unter der Besorgnis der Infektion genutzt werden konnte, erheblich eingeschränkt.

Fernsehsender als Druckmittel

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn die Mieterin einen Privatsender aufgefördert hat, über einen Streit zu ihrer Nebenkostenabrechnung zu berichten und den Vermieter an dessen Wohnsitz aufzusuchen, damit dieser sich aufgrund des öffentlichen Drucks den vermeintlichen Forderungen der Mieterin beugt.

AG Wiesbaden vom 21.3.2014

– 93 C 4456/13 –

Das Gericht hielt die fristlose Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 1, 569 BGB wegen des Verhaltens der Mieterin für gerechtfertigt. Aufgrund der Vernehmung von Zeugen ergab sich Folgendes: Danach hatte die Mieterin ein Fernsehteam damit beauftragt, den Vermieter beziehungsweise seine Ehefrau zum Streit über die Betriebsnebenkosten zu befragen. Mitglieder des Fernsehteams hätten gegenüber einem Zeugen geäußert, dass die Mieterin ihnen eine Genehmigung zur Durchführung der Fernsehaufnahmen gegeben habe. Der Zeuge habe im weiteren Verlauf die Mieterin befragt, ob eine Beauftragung eines Fernsehteams wirklich notwendig gewesen sei, woraufhin die Mieterin nur gemeint habe, dass die Vermieter das bekämen, was sie verdienten. Weiterhin hätten die Zeugen übereinstimmend angegeben, dass Mitglieder des Fernsehteams die private Telefonnummer der Vermieter-Eheleute angerufen hätten, wobei diese Nummer nicht im Telefonbuch stünde, jedoch der Mieterin bekannt gewesen sei.

Das Verhalten des Fernsehteams müsse sich die Mieterin zurechnen lassen. Die Vorkommnisse an der Privatwohnung der Vermieter und im Mietshaus seien ein derart schwerwiegender Einschnitt in das zum damaligen Zeitpunkt bestehende Mietverhältnis, dass dem Vermieter und seiner Ehefrau ein Festhalten an dem Mietvertrag nicht weiter zugemutet werden konnte. Der Mieterin sei in diesem Zusammenhang zweifelsohne zuzugestehen, dass sie wegen des langen Streits über die

Betriebskosten nicht untätig bleiben musste. Auch sei es ihr gutes Recht, Missstände anzuprangern und eine Besserung zu erwirken. Hier habe die Mieterin jedoch mit der Beauftragung des Fernsehteams in erheblicher Weise in den nach Art. 2 Abs. 1, 1 GG geschützten Bereich der Privatheit des Ehepaars eingegriffen, die über dasjenige hinausgehe, was im vorliegenden Fall erforderlich gewesen wäre. Der Mieterin stand nicht nur der Weg zum Mieterbund offen, sondern auch die Beratung durch einen Rechtsanwalt einschließlich der Möglichkeit der Anrufung eines Gerichtes. Alle vorgenannten Varianten hätten Gelegenheit geboten, den Streit zwischen den Parteien in geordneten Bahnen zu einem Ergebnis zu führen. Ein Interesse an einer sachlichen Auseinandersetzung fehle einem Fernsehteam eines Privatsenders in aller Regel jedoch, da ein möglichst konfliktreicher Sachverhalt eine dementsprechend gute Quote verspreche. Die Beauftragung des Fernsehteams habe nur zum Ziel, Druck auf den Vermieter und seine Ehefrau aufzubauen und diese in eine Zwangslage zu versetzen. Dass die Mieterin mit der Beauftragung des Fernsehteams keinerlei Interesse daran hatte, den schwellenden Konflikt mit dem Vermieter-Ehepaar zu einem Ergebnis zu führen, zeige sich an der glaubhaften Aussage des Zeugen, wonach die Mieterin gemeint habe, dass die Vermieter nur das bekämen, was sie verdienten. Insofern sei die Beauftragung des Fernsehteams allein als beabsichtigte Prangerstellung zu sehen. Soweit es aber der Mieterin nur noch darum ging, den Vermieter unter Druck zu setzen und eine möglichst breite Öffentlichkeit über die Auseinandersetzung in Kenntnis zu setzen, bestehe für den Vermieter und seine Ehefrau keine Verpflichtung mehr, den Mietvertrag aufrecht zu halten. Ein Vertrag als schuldrechtliche Sonderverbindung verpflichte die jeweilige Partei auf die Interessen der jeweils anderen Partei Rücksicht zu nehmen und diese nicht als konträren Widersacher zu sehen, der durch eine öffentliche Prangerstellung in die Knie gezwungen werden solle.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr
nicht am 12.12.14**

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2014/2015

Die Geschäftsstelle und alle Beratungszentren sind vom 24. bis einschließlich 27. Dezember 2014 und am 31. Dezember 2014 sowie am 1. Januar 2015 geschlossen.

Bitte beachten Sie

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

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

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

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

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 Geschäftsstelle ist geschlossen am 12. Dezember 2014
ab 15 Uhr und vom 24. bis einschließlich 27. Dezember 2014
sowie am 31. Dezember 2014 und am 1. Januar 2015

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2014/2015:

alle Beratungsstellen geschlossen
vom 24. Dezember 2014 bis
einschließlich 2. Januar 2015

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

■ **NEU!** Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,
Hedwigstraße 10,
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 Straße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

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:

☎ **030-226260**

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:

☎ **030-22626-152**

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

■ **Wilmsdorfer Straße**

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

■ **Eberswalder Straße**

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle
Spichernstraße 1

■ **Spichernstraße**

nicht am 12.12.2014

Mediation und Konfliktberatung

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

■ **Neue Grottkauer Straße**

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

■ **Schöneeweide**

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

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

☎ 030-49 30 89 01

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 ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59
www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen
im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,
E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

www.gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0,

Fax 030-490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10
(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme
(Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle des BMV, ☎ 030-226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,
Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63; jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im Monat von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Geschäftsstelle BMV, ☎ 030-226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert, Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch
(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 030-226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,
Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,
☎ 030-226 260

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

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,
Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstraße 5; im Dezember 2014 entfällt das Treffen der Bezirksgruppe

■ 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

Dezember 2014

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 1.12.

- 17.00 Uhr Gesundheitstag: Diagnose- und Behandlungsmöglichkeiten bei Gelenkschmerzen und Arthrose – Eintritt frei
Workshop/Seminar: Wolfgang Pfeifer: Durch Testament, Erb- und weitere Verträge die Weichen für die Erbschaftsteuer stellen*
19.30 Uhr Dr. J. Friedrich, Prof. Dr. H. Münkler, Prof. em. Dr. B. Sösemann: 1914-2014 – Bilanz einer Diskussion*

Dienstag, 2.12.

- 19.30 Uhr Dr. Dr. E. Drewermann: Wendepunkte oder: Was eigentlich besagt das Christentum?*

Montag, 8.12.

- 15.30 Uhr Dr. P. O. Loew: Danzig – eine literarische Entdeckungsreise**
17.30 Uhr Prof. Dr. M. Wemhoff: Die Wikinger*
19.30 Uhr Prof. Dr. S. Becker: King Cotton – Eine Geschichte des globalen Kapitalismus*

Dienstag, 9.12.

- 15.30 Uhr Prof. Dr. L. Schiffler: Wie halte ich mein Gedächtnis jung?*
- 17.30 Uhr Prof. Dr. med. K.-J. Neumärker: Diagnose „Psychopath“ – Einblick in die Krankenakte des Hans Fallada*
19.30 Uhr Ulrike Scheuermann: Die zweite Art von Glück*

Mittwoch, 10.12.

- 15.30 Uhr J. Prittwitz: 125 Jahre Leben zwischen Baum und Borke – die Kolonie Grunewald**
17.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Augustus – der erste Kaiser Roms*
19.30 Uhr Dr. med. P. Langkafel: BigData für Medizin und Gesundheit*

Donnerstag, 11.12.

- 15.30 Uhr T. R. Hoffmann: Die Metamorphosen des Ovid – Verwandlungen antiker Götter im Spiegel der abendlichen Malerei*
17.30 Uhr Susann Sitzler: Geschwister – Die längste Beziehung des Lebens*
19.30 Uhr Prof. Dr. F. Adloff, Prof. Dr. Leggewie: Das konvivialistische Manifest – Für eine neue Kunst des Zusammenlebens*
19.30 Uhr Prof. Dr. G. M. Ziegler: Drei Giganten, vier Sterne und einige Fehler – Leonardo Dürer, Kepler und ihre Polyeder*

Freitag, 12.12.

- 15.30 Uhr Dr. med. I. Schliengensiepen-Brysch, Mark-Alexander Brysch: Homöopathie für Skeptiker und Neugierige*
17.30 Uhr Prof. Dr. H. Brockmann: Erkenntnisse zur Biologie und Soziologie des Glücks*
19.30 Uhr Der Countertenor Jochen Kowalski im Gespräch mit Susanne Stähr

Samstag, 13.12.

- 16.30 Uhr Große Premiere – Im Reich des KING ARESIAS

Sonntag, 14.12.

- 11.00 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
16.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS

Montag, 15.12.

- 16.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
17.30 Uhr Jürgen Kühne: Flandern und Niederlande**
17.30 Uhr Dr. med. A. Kürten: Selbstdiagnostik – Detektivarbeit am Menschen*
19.30 Uhr Prof. Dr. Gesine Schwan: Plädoyer für eine demokratische Integration Europas – von unten und von oben!*
19.30 Uhr Prof. Dr. J. Lauster: Die Verzauberung der Welt – Eine Kulturgeschichte des Christentums*
20.00 Uhr Dokumentarfilm: Wittstock, Wittstock (1997)

Dienstag, 16.12.

- 15.30 Uhr C.-P. Steinmann: Hinter den Fassaden der Fasanenstraße – ein Hauch von Bohème**
17.30 Uhr Prof. Dr. A. Michalsen: Heilende Kost: roh – vegan – vegetarisch?*
- 19.30 Uhr Prof. Dr. Felix Ekardt: Jahrhundertaufgabe Energiewende – Wie kann sie gelingen?*
- 20.00 Uhr Dokumentarfilm: Holunderblüte (2007)

Mittwoch, 17.12.

- 17.30 Uhr Dr. med. M. Müller: Hüftendoprothetik aktuell – Standards, Trends und Kontroversen aus Sicht der Charité-Universitätsmedizin Berlin*
19.30 Uhr Podiumsdiskussion: Grenzen und Möglichkeiten der Naturheilkunde
20.00 Uhr Weihnachtskonzert: Comedian Harmonists Today „Das Weihnachtskonzert“

Donnerstag, 18.12.

- 11.00 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
15.30 Uhr Dr. G. H. M. Komander: Das erste Berliner Telefonbuch von 1881 erzählt Berliner Geschichte**
16.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS

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

Donnerstag, 18.12.

- 17.30 Uhr Olaf Leitner: Retropolitan West-Berlin – Freie Stimmen der freien Welt*
19.30 Uhr Dr. T. Schäfer: Lässt sich Leistung bewerten? Vom Nutzen und Nachteil des Bewertens für unser Leben*
20.00 Uhr Dokumentarfilm: Herr Zwilling und Frau Zuckermann (1999)

Freitag, 19.12.

- 11.00 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
16.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
15.30 Uhr Annette Röser: Weihnachten für und mit Demenz- und Alzheimerpatienten*
17.30 Uhr Rainer Reusch: Anselm Kiefer – Kunst und Wahn**
19.30 Uhr T. R. Hoffmann: Das Mysterium der Geburt Christi – Geburtsdarstellungen im Wandel der Zeit*
20.00 Uhr Dokumentarfilm: In Sarmatien (2014)

Samstag, 20.12.

- 11.00 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
15.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS

Sonntag, 21.12.

- 11.00 Uhr Chor Kreativ – Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brand
Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
15.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS

Freitag, 26.12.

- 11.00 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS
15.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS

Samstag, 27.12.

- 15.30 Uhr Bühne: Im Reich des KING ARESIAS

Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN



Socken, Parfüms, Bücher?

Verschenken Sie zur Abwechslung einen
Urania-Gutschein oder eine Mitgliedschaft.
Über 1000 Veranstaltungen pro Jahr:
Von Star Wars-Technik bis Vulkanexpedition.
Schon ab 3,00 Euro pro Veranstaltung!

Gerne informieren wir Sie an unserer Kasse,
unter Tel.: 030 - 218 90 91 und unter www.urania.de

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2014 und Personalausweises: 6,00/7,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €