



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

Dezember
12/2017

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

ZIMMER FREI

Was Sie beachten müssen, wenn Sie untervermieten



**10 FRAGEN ZUR
MODERNISIERUNG**

**Maßnahmen, Kosten,
Ausnahmen**

VERJÄHRUNG

**Erst der Rückblick,
dann „Prost Neujahr“**

BÜRGERBETEILIGUNG

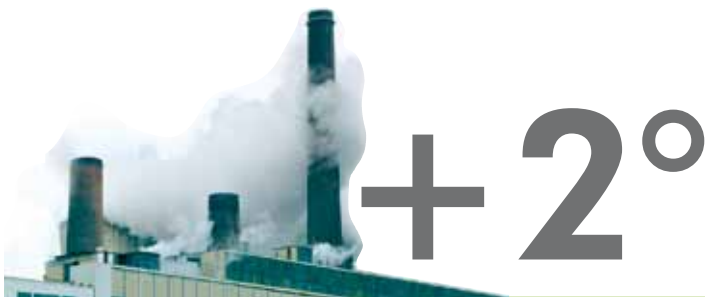
**Mitsprache
beschleunigt den
Neubau?**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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



Die Grad-Wanderung unseres Klimas

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

Höchste Zeit zu handeln!

www.bund.net/klimaschutz

Fordern Sie
unser Infopaket an:
www.bund.net



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Viel Wissen ... für wenig Geld

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund Das Mieterlexikon

Ausgabe 2018/2019



- 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

Neuer Heizspiegel: Geringere Heizkosten in energetisch besseren Häusern	6
Senatsschwerpunkte zum Wohnen:	
Neubaubeschleunigung und Mieter-Rechtsschutz	6
Sozialer Wohnungsbau:	
Geförderte Wohnungen auch für mittlere Verdiener	7
Buchtipp: Ideen für ein schöneres Wohnen	7
Liegenschaftspolitik: Bundesrat will Neuausrichtung	8
„NeNa“: Rat und Hilfe in der Muttersprache	8
Geflüchtete: Schwieriger Sprung in den regulären Wohnungsmarkt	9
Mietenentwicklung: Deutliche Anstiege auch in ostdeutschen Städten	9
Höhere Mietzuschüsse bei Transferleistungsbeziehern:	
Die Rechnung geht für viele nicht auf	10
Mini-Solaranlagen:	
Weg frei für Stromerzeugung auf dem Balkon	10
Zweckentfremdung: Verbot soll kommerziellen Anbietern die Zähne zeigen	11
Webtipp: Rat und Tat zum Klimaschutz im Kiez	11
Wilder Sperrmüll: Sheriffs sollen den Müll-Rowdies auf die Spur kommen	12
Buchtipp: So gut wie gar nicht mehr da	12
Asbest: Geld für bessere Aufklärung	13
Strom: Geben die Versorger ihre Kostensenkungen weiter?	13



Zimmer frei?

Es gibt gute Gründe unterzuvermieten.

Was dabei zu beachten ist, 14
sagen wir Ihnen ab Seite

TITEL

Zimmer frei:	
Was Sie beachten müssen, wenn Sie untervermieten	14

HINTERGRUND

Wie die Umwelt das Gehirn formt:	
Wohnen am Wald macht stressresistent	19
Bürgerbeteiligung: Beschleunigt Mitsprache den Neubau?	20
100 Jahre Mieterschutz: Des Kaisers Mietpreisbremse	22
10 Fragen zur Modernisierung:	
Maßnahmen, Kosten, Ausnahmen	24
Verjährung: Erst der Rückblick, dann „Prost Neujahr“	25
Elektronische Thermostate:	
Die Wohnungstemperatur im Griff – überall und jederzeit	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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

Die Heizung

zu Hause lässt sich **per App** jederzeit und von jedem Ort steuern

26



Vor 100 Jahren verschaffte der aus-
gehende aussichtslose Weltkrieg dem
Mietrecht einige soziale Komponenten:
Des Kaisers Mietpreisbremse

Abbildungen: Julia Gandras,
Nils Richter, Bundesarchiv

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

Betr.: MieterMagazin 10/2017, Seite 10, Rainer Bratfisch: „Elektroaltgeräte – Rücknahmepflicht wird häufig verletzt“

Rücknahme mit Hindernissen

Sie schreiben in Ihrem Beitrag, dass Online-Shops den kostenlosen Versand des Altgerätes ermöglichen müssen. Dies ist offenbar nicht korrekt. Bei mir ist bald ein neuer Kühlschrank fällig. Durch den Energiecheck-Gutschein bekomme ich ein „cash-back“ von der Caritas in Höhe von 150 Euro, aber nur, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung bestätigt wird, zum Beispiel wenn ich das Gerät zum BSR-Hof bringe. Ohne Auto ist dies bei einem 64-kg-Gerät nicht möglich. Sie schreiben auch, dass die BSR dies kostenfrei annimmt, erwähnen aber nicht, dass die Abholung etwas kostet. Und Online-Händler Alternate verlangt zum Beispiel 20 Euro für die Rücknahme eines Altgeräts.

G. Balderer per E-Mail

Galeria Kaufhof, Saturn, Sconto, Conrad Electronic und Obi kommen nach Tests der Deutschen Umwelthilfe (DUH) ihren gesetzlichen Ver-

pflichtungen zur kostenfreien Rücknahme von Elektroaltgeräten tatsächlich immer noch nur unzureichend nach. Auch Alternate ist prinzipiell zur kostenfreien Rücknahme verpflichtet.

Die 15 Recycling-Höfe der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) nehmen Elektroaltgeräte zwar kostenfrei an, berechnen jedoch die Kosten, wenn sie das Gerät beim Verbraucher abholen müssen. Diese betragen 60 Euro. Mitgenommen wird aber auch weiterer Sperrmüll. Billiger wird es also, wenn mehrere Mieter eine gemeinsame Sperrmüllaktion starten.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 10/2017, Seite 21, Rainer Bratfisch: „Wohnungssuche – Ein Großversuch belegt Diskriminierung“

Trifft Meier und Mohamad gleichermaßen

Egal ob sie Müller, Meier, Mohamad oder sonst wie heißen, es war schon immer so: Hast du nichts, bis Du nichts! Kannst Dein ganzes Leben ehrlich und redlich gearbeitet haben und es reicht, wenn Du Glück hast, gerade mal zum „überleben“. Spekulant, inländische wie ausländische, überfluten den Wohnungsmarkt, uns werden die Grundlagen des Lebens entzogen. Kaum einen kümmert das, der Mieterverein ist ebenso machtlos.

Unser Haus mit circa 380 Mietparteien (ehemals Gehag) wurde schon zweimal an einen privaten Investor verkauft, die Miete steigt Jahr für Jahr und viele Müllers und Meiers müssen ausziehen, da sie es nicht

Beratung zu Weihnachten und Neujahr 2017/2018

Geschäftsstelle und alle Beratungszentren:

Geschlossen an den Feiertagen. Zwischen Weihnachten und Silvester öffnen wir für Sie zu den üblichen Sprechzeiten.

Alle weiteren bezirklichen Beratungsstellen:

Geschlossen vom 25. Dezember 2017 bis einschließlich 1. Januar 2018.

mehr schultern können. Aber wo sollen wir denn alle hin?

Ich, ein Kind aus der Nachkriegszeit, bin in Berlin in sehr bescheidenen Verhältnissen aufgewachsen. Meine Eltern haben über zehn Jahre gekämpft, sogar aus lauter Verzweiflung den damaligen Bürgermeister angeschrieben, bis wir als fünfköpfige Familie endlich aus der Eineinhalbzimmerkellerwohnung in eine größere Wohnung umziehen konnten. Nun bin ich Rentnerin geworden und das Spiel geht wieder von vorne los: Es gibt keine bezahlbare Wohnung, auch wenn wir uns verkleinern wollen. Den Glauben an die Politik und Gerechtigkeit haben wir schon lange verloren.

M. Blumenthal per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2017 und 11/2017, Seite 4, Leserbriefe und Entgegnung der Redaktion zum Thema „Flughafen Tegel“

Unterstützung

Die Interessen von über 300 000 in der Nähe von Tegel wohnenden Mieterinnen und Mietern müssen Vorrang vor den Gewinninteressen von Fluggesellschaften haben, die sich erhoffen, durch eine Konkurrenz zum BER günstigere Konditionen aushandeln zu können, die zu Lasten der Allgemeinheit gehen. Die Unterstützer der Offenhaltung von Tegel sollten sich vor Augen führen, dass diese Kampagne nicht ohne Grund von FDP und Ryanair betrieben wird. Daher möchte ich Ihnen ausdrücklich meine Unterstützung mitteilen und hoffen, dass Sie sich in Ihrer Position nicht beirren lassen.

P. Zschocke per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 65. Jahrgang 2017
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Katharina Buri, Rainer Bratfisch, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** akg-images, Cathrin Bach/Konzept und Bild, Bundesarchiv, Bundesrat, epr, Julia Gandras, Udo Hildenstab, Sabine Mittermeier, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, RWE, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Jens Sethmann, Tomicek/LBS, Kersten Urbanke · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Wilhelmine-Gemberg-Weg 11, 10179 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung 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

Lichtenberg: Beratungsstelle „Undine“ Hagenstraße 57-60 schließt

Die Beratungsstelle wird zum Jahresende geschlossen. Letzter Beratungstag dort ist Mittwoch, der 20. Dezember 2017. Wir empfehlen Ihnen den Besuch unseres Beratungszentrums Frankfurter Allee 85. Informationen zu Öffnungszeiten, Anfahrt und Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf Seite 31 dieses MieterMagazins.

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin:

Servicetelefon ☎ 030-226260

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

Gut zu wissen

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

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

MieterMagazin online lesen

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

Telefonische Kurzberatung

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

Mediation und Konfliktberatung

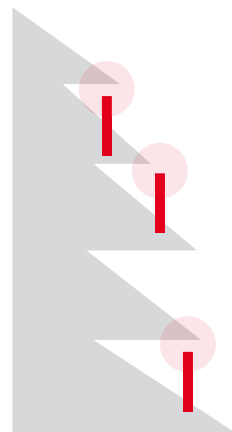
Telefonische Beratung: donnerstags 17 bis 18 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Rufnummer: ☎ 030-34710821

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

Zum Jahresende

Wir wünschen Ihnen ein frohes Fest und für das Jahr 2018 Glück, Gesundheit, Erfolg. Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazins



Vorstandssprechstunde

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

Nächste Termine: Montag, 22. Januar und 26. Februar 2018, im Dezember findet wegen der Weihnachtsfeiertage keine Vorstandssprechstunde statt.

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Nicole Stoepel

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

NEUER HEIZSPIEGEL

Geringere Heizkosten in energetisch besseren Häusern

550 Euro oder 1200 Euro? Das war im vergangenen Jahr die Spanne für Heizkosten in einer durchschnittlichen 70 Quadratmeter großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Erdgasheizung. Im Schnitt wurden 800 Euro Heizkosten gezahlt. Wichtigster Grund für die großen Unterschiede ist der energetische Zustand des jeweiligen Gebäudes. Das zeigt der Heizspiegel 2017, den die Beratungsgesellschaft co2online in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat.

„Wenn es um die Heizkosten geht, schauen alle auf die Entwicklung der Energiepreise. Der Sanierungsstand eines Hauses wird oft vergessen – er ist der meistunterschätzte Faktor für Heizkosten“, sagt Tanja Loitz, Geschäftsführerin von co2online. Dem entsprechend sind auch die CO₂-Emissionen in besser sanierten Ge-

bäuden deutlich geringer. „In der Durchschnittswohnung beträgt der Unterschied zwischen einem energetisch besseren und einem energetisch schlechteren Haus fast drei Tonnen CO₂ pro Jahr. Das entspricht rund 18000 Kilometern Fahrstrecke in einem Mittelklassewagen.“

Trotz eines leichten Verbrauchsanstiegs sind die Heizkosten im vergangenen Jahr noch einmal gesunken. Hauptgrund sind die niedrigeren Energiepreise. In der Durchschnittswohnung sparten die Bewohner im Abrechnungsjahr 2016 im Unterschied zum Vorjahr im Schnitt 25 Euro (Erdgas), 90 Euro (Heizöl) oder 35 Euro (Fernwärme). Aber: Schon für dieses Jahr deutet sich eine Trendwende an. Vor allem Bewohner von ölbeheizten Häusern müssen aufgrund der steigenden Preise mit voraussichtlich 10 Prozent Mehrkosten rechnen. In Häusern mit Erdgas- oder Fernwärmeheizung



Foto: epr

dürften die Kosten moderat steigen. Mieter haben meist wenig Einfluss auf den Sanierungsstand eines Hauses. Dennoch können sie in vielen Fällen ihre Heizkosten reduzieren. Das bestätigt Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten: „Durch ein anderes Nutzerverhalten können Heizkosten häufig deutlich gesenkt werden – ohne auf Komfort zu verzichten.“

Der Sanierungsstand wird als Heizkostenfaktor häufig unterschätzt

■ Weitere Informationen: www.heizspiegel.de

mm

SENATSSCHWERPUNKTE ZUM WOHNEN

Neubaubeschleunigung und Mieter-Rechtsschutz

Künftig soll Mietern in jedem Bezirk eine kostenfreie Rechtsberatung zur Verfügung stehen

Der rot-rot-grüne Berliner Senat will laut seiner finanzpolitischen Schwerpunkte in den nächsten zwei Jahren den Wohnungsneubau beschleunigen, einkommensschwächeren Mietern einen kostenlosen Rechtsschutz geben und einen Runden Tisch zum Thema Wohnen einberufen.

Die sogenannte Wohnungsbauprämie, mit der die Bezirksämter in die Lage versetzt werden, Wohnungsbauanträge schneller zu bearbeiten, wird auf 7,5 Millionen Euro jährlich erhöht. Auch in die Förderung von Wohnungsgenossenschaften sollen jährlich 10 Millionen Euro fließen. Damit will der Senat sowohl bestehende Genossenschaften als auch Neugründungen unterstützen. In jedem Bezirk wird künftig eine offene und gebührenfreie Mieterberatung aufgebaut. Dazu erhalten die Bezirke je 100000 Euro im Jahr. Darüber hinaus sollen Bezieher von Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und Asylbewerber einen kostenlosen Rechtsschutz erhalten. Dadurch können sich einkommensschwache Haushalte zukünftig notfalls auch gerichtlich gegen unberechtigte Mieterhöhungen oder

Kündigungen wehren. Dieses Angebot wird in Zusammenarbeit mit den Mieterverbänden aufgebaut. Der Senat stellt dafür jährlich 500000 Euro zur Verfügung.

Für die landeseigenen Wohnungsgesellschaften ist eine Schlichtungsstelle geplant, die bei Modernisierungsmaßnahmen Konflikte mit den Mietern lösen soll. Bei energetischen Sanierungen wird künftig geprüft, ob die zu erwartende Energieeinsparung glaubhaft ist.

Weil sich der seit sechs Jahren bestehende Runde Tisch zur Liegenschaftspolitik bewährt hat, will der Senat nun auch einen Runden Tisch zum Thema Wohnen einrichten. Die Koalition verspricht sich davon einen dauerhaften Austausch mit den wohnungspolitischen Initiativen der Stadt.

Jens Sethmann



Foto: Udo Hildenstab

Geförderte Wohnungen auch für mittlere Verdiener

Der Senat will die Wohnungsbauförderung ändern. Eine zusätzliche Förderkategorie soll auch Haushalten mit mittleren Einkommen ermöglichen, eine preisreduzierte Neubauwohnung zu beziehen. Das Gesamtvolumen der Förderung wird aber nicht erhöht. Der Berliner Mieterverein (BMV) lehnt das Modell deshalb ab.

Bisher werden neue Sozialwohnungen zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vergeben. Einen WBS bekommen beispielsweise Einpersonenhaushalte, deren Jahreseinkommen 16500 Euro nicht überschreitet. Für zwei Personen liegt die Grenze bei 25200 Euro.

In Zukunft soll auch der Bau von Wohnungen gefördert werden, die zu einem Anfangspreis von 8 Euro vermietet werden. Dort dürfen auch Menschen mit einem etwas höheren Einkommen einziehen. Das Limit liegt bei 21600 Euro für Alleinstehende und bei 32400 Euro für Zweipersonenhaushalte.

Bauherren können sich allerdings nicht die Förderrosinen herauspicken: Nur wer für 30 Prozent seines Bauvorhabens die alte Förderung mit der Anfangsmiete von 6,50 Euro in Anspruch nimmt, kann zusätzlich für höchstens 20 Prozent der Wohnungen die neue Förderung für 8-Euro-Wohnungen bekommen. Weil die Gesamtsumme, die für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung steht, nicht wächst, hält der Berliner Mieterverein die Einführung einer zweiten Förderschiene für keine gute Idee. „Diese Förderanteile würden dann zu einer Verringerung der dringender benötigten Mittel für Neubauprojekte mit Einstiegsmietten von 6,50 Euro fehlen“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Um einen größeren Anreiz zu schaffen, familiengerechte Wohnungen zu

bauen, will der Senat die Maximalfördersumme pro Wohnung anheben. Außerdem soll der Bindungszeitraum ausgedehnt werden: Die Wohnungen bleiben nicht mehr nur 20, sondern 30 Jahre preis- und belegungsgebunden. „Die Verlängerung ist eine Verbesserung“, so Wild, „aber sie reicht nicht.“ Der BMV fordert den Einstieg in eine wirklich dauerhafte Förderung.

Etwas mehr als die Hälfte aller Berliner ist berechtigt, eine Sozialwohnung zu 6,50 Euro pro Quadratmeter im Monat zu beziehen. Weitere 19 Prozent der Berliner Haushalte dürfen die neue Kategorie geförderter Wohnungen anmieten.

Ob diese Maßnahmen den Bau von Sozialwohnungen attraktiver machen, ist fraglich. Bisher verschmähen private Bauherren die Förderung nahezu vollständig.

Die Bilanz der im Jahr 2014 wieder aufgenommenen Wohnungsbauförderung ist ernüchternd: Bis September 2017 sind nur 402 neue Sozial-



Foto: Christian Muhrbeck

wohnungen bezugsfertig geworden. In dieser Zeit wurden in Berlin insgesamt rund 30000 Wohnungen gebaut. „Die Sozialwohnungsquote von unter 1,5 Prozent ist eine Farce“, sagt Reiner Wild, „die private Wohnungswirtschaft tut zu wenig für das Allgemeinwohl.“ Jens Sethmann

Magere Bilanz:
Nur 402 von
30000 neuen
Wohnungen sind
sozial gebunden

BUCHTIPP

Ideen für ein schöneres Wohnen



■ Clifton-Mogg, Caroline; Simmons, Joanna; Tanqueray, Rebecca; Winward, Rebecca: *Das große Wohnbuch*. München 2017. 39,95 Euro

Die vier Autorinnen haben in diesem Kompendium 1000 und mehr Ideen ihrer britischen Landsleute für ein schöneres Zuhause, sortiert nach Wohnbereichen, zusammengetragen. Selbst mit einfachen Mitteln lassen sich überraschende Wirkungen erzielen. Dazu gibt es spezielle Hinweise zu Konzeption und Planung, vom Bodenbelag über die Möblierung bis zur Beleuchtung und dekorativen Details, vom Stil über Design und Materialien bis zur Farbgestaltung. Ob seriöser Glamour, florale Romantik oder Nähe zur Natur, ob Single-Haushalt oder familiengerecht, Teeny-Zimmer oder geschlechterneutrale Kinderzimmer – hier wird jeder fündig. Und selbst das Homeoffice, ob als Arbeitsecke oder separates Zimmer, ob dauerhaft eingerichteter Platz oder flexible Lösung, kann ein Hingucker sein. Ideen für offene Wohnwelten und das Wohnen im Freien ergänzen das Lust auf Veränderungen machende Buch. Und mit Noé und Zoë ist sogar ein Berliner Büro unter den beteiligten Architekten, Designern und Unternehmen.

rb

LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Bundesrat will Neuausrichtung der Grundstücksvergabe

Der Bundesrat hat auf Antrag der Länder Berlin, Brandenburg und Bremen eine Wende bei der Veräußerung bundeseigener Immobilien angemahnt. Nun ist der Bundestag am Zug.

Mit dem Grund und Boden des Bundes oder bundeseigener Unternehmen wird bislang durch Bieterverfahren mit Höchstpreisabschlüssen die Preistreiberei unterstützt.

Das Nachsehen haben die Kommunen. Durch die vom Bundesrat geforderte Änderung der Bundeshaushaltsordnung und des BImA-Gesetzes sollen Grundstücke insbesondere für Zwecke des Sozialen Wohnungsbaus ohne Durchführung eines Bieterverfahrens und nur noch zu einem Wert erfolgen können, der die geplante Nutzung des Grundstücks berücksichtigt. Das ist auch für Berlin von hoher Bedeutung. Der Bund verfügt hier noch über fast 1000 Liegenschaften, von denen rund 250 zu Wohnzwecken genutzt sind. Nach dem Bundesrat ist nun der Deutsche Bundestag am Zug. Sollte es zu einer Jamaika-Koalition kommen, wird hier der „Schwur für eine sozialere Stadtentwicklung“ (BMV-Geschäftsführer Reiner Wild) geleistet werden müssen.

Die Länderkammer will, dass der Bund seine Grundstücke auf Grundlage der vorgesehenen Nutzung vergibt



Foto: Bundesrat

mm

„NENA“

Rat und Hilfe in der Muttersprache

Vor dem Einzug in eine Wohnung muss vieles durchgelesen und verstanden werden. Ohne ausreichende Deutschkenntnisse ist das kaum möglich. Deshalb brauchen Geflüchtete Hilfe. Nur so lernen sie ihre Rechte und Pflichten als Mieter kennen und integrieren sich gut in ihre Nachbarschaft.

Wer eine neue Wohnung bezieht, muss den Mietvertrag lesen, die Hausordnung begreifen und das Wohnungsübergabeprotokoll nachvollziehen können. Ohne die Hilfe eines Dolmetschers ist das für viele Geflüchtete jedoch nahezu unmöglich.

„Wir haben festgestellt, dass die Sprachbarriere bei der Wohnungssuche oft hoch ist“, sagt auch Kerstin Schindler, die Leiterin des Vermietungsteams im Degewo-Kundenzentrum Marzahn. Gemeinsam mit dem Jugendhilfeträger Zephir hat die Wohnungsbaugesellschaft deshalb

Anfang Oktober ein Modellprojekt gestartet. Neue Nachbarn („NeNa“). Kommt es nun zu einem Mietvertragsabschluss, stehen Sprach- und Kulturmittler bereit, die ins Arabische, Persische, Französische und Englische übersetzen, und damit bereits den ersten Zuzüglern geholfen haben, ihre Rechte und Pflichten als Mieter zu verstehen und sich besser im Wohnhaus und im neuen Kiez zu integrieren.

„Bei den Gesprächen geht es ja längst nicht nur um die Übersetzung von Textdokumenten“, erläutert Martina Barre von Zephir. Es werden auch viele Aspekte rund ums Wohnen erklärt: Wie funktioniert die Mülltrennung? Ist das Wasser aus dem Hahn in Küche und Bad wirklich trinkbar? Wie lassen sich Strom- und Heizungskosten sparen? Warum muss trotz des kalten Wetters im deutschen Winter regelmäßig gelüftet werden? Um den neuen Nachbarn das Einleben zu erleichtern, wird auch über

Angebote im Wohnquartier informiert. Und weil eine sprachliche Begleitung auch nach Vertragsabschluss und Schlüsselübergabe noch notwendig sein kann, etwa bei Behördengängen, beim Ausfüllen von Anträgen oder beim Umgang mit Behörden, kann die Hilfe von NeNa auch noch in den ersten Monaten in der neuen Wohnung in Anspruch genommen werden.

Rosemarie Mieder

Was im Mietvertrag steht, verstehen viele Neuankömmlinge wegen Sprachbarrieren nicht



Foto: Konzept und Bild / Cathrin Bach

Schwieriger Sprung in den regulären Wohnungsmarkt

Ein Projektteam aus Mitarbeitern des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) und des Leibniz-Instituts für Raumbezogene Sozialforschung untersuchte die „Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt“. Ihr Fazit ist ernüchternd: „Die Integration in den Wohnungsmarkt gelingt nur ansatzweise, der Neubau von Sozialwohnungen kommt nur langsam voran.“

Im Rahmen von zehn Fallstudien – Berlin war leider nicht dabei – untersuchte das Team, wie die Unterbringung von Geflüchteten konzipiert und umgesetzt wird und wie sich der Übergang von der kommunalen Unterbringung zur Integration in den regulären Wohnungsmarkt gestaltet. Daraus ergeben sich deutliche Hinweise auf Probleme bei der Integration von Geflüchteten in den

regulären Wohnungsmarkt. Eine angemessene Wohnraumversorgung der Flüchtlinge sei zwar eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration, müsse aber immer im Gesamtzusammenhang gesehen werden: Was nützt Flüchtlingen eine Wohnung, wenn sie in der Umgebung keine Arbeit und keine Ausbildungsplätze finden? Besonders in den Groß- und Universitätsstädten leben Flüchtlinge zu lange in Not- und Gemeinschaftsunterkünften. Auch das verschweigt die Studie nicht: „Die Engpässe lassen punktuell einen ‚Schwarzmarkt‘ entstehen, auf dem Wohnungen vermittelt werden.“ In Wohngebieten, in denen Wohlhabende leben, trifft die Unterbringung von Flüchtlingen teilweise auf erhebliche Widerstände. In manchen Wohnungen ist der Wohnstandard geringer als in kleinen Wohnheimen. Die Privat-

Foto: Sabine Mittermeier



sphäre ist oft stark eingeschränkt. Die Studie zeigt auch, dass in einigen Bundesländern und Stadtstaaten mehr Flüchtlinge leben, als nach dem Königsteiner Schlüssel, der deren Verteilung auf die Bundesländer regelt, zu erwarten wäre. Das trifft auch für Berlin zu. Die Hauptstadt weist zudem eine im Vergleich zu anderen Bundesländern überdurchschnittlich hohe Quote arbeitssuchender Flüchtlinge auf. Für eine Verbesserung der Wohnsituation der Geflüchteten ist und bleibt eine Entspannung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt entscheidend. *Rainer Bratfisch*

Für die Integration Geflüchteter ist die Wohnsituation ein wichtiger Faktor

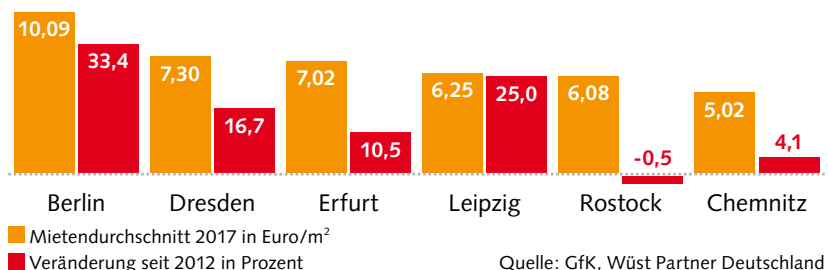
MIETENENTWICKLUNG

Deutliche Anstiege auch in ostdeutschen Städten

Kürzlich hat das Immobilienunternehmen TAG einen „Wohnungsmarktbericht Ostdeutschland“ vorgelegt, der die aktuelle Entwicklung der Miet- und Kaufpreise und die Wohnkostenbelastung in den neuen Bundesländern analysiert. Das Fazit ist nicht überraschend: In fast allen größeren Städten steigen die Mieten.

Die Mietpreise sind in 24 der 27 untersuchten ostdeutschen Groß- und Mittelstädte in den vergangenen fünf Jahren deutlich gestiegen – größtenteils sogar im zweistelligen Bereich. In Berlin sind es um 33,4 Prozent, im berlinnahen Strausberg immerhin auch 23,5 Prozent. Der Mietpreis beträgt in den meisten Städten im Mittel aber immer noch zwischen 5 und 7 Euro pro Quadratmeter. Ins-

Mietpreisentwicklung in den ostdeutschen Großstädten



besondere im Umland der großen Städte steigen die Mieten stark an. Da die Zahl der Arbeitslosen sinkt, die Kaufkraft steigt und immer mehr Menschen aus den alten Bundesländern „in den Osten“ ziehen, ergibt sich für einige ostdeutsche Bundesländer eine sinkende Wohnkostenbelastungsquote. Die TAG-Untersuchung leitet daraus bereits eine „Trendwende“ ab. Und

das Unternehmen kündigt an, auf die „kleinen Perlen Ostdeutschlands“ künftig einen „zweiten Blick zu riskieren“. Dieser Blick verheißt den betroffenen Mietern aber nichts Gutes: Martin Thiel, Kaufmännischer Geschäftsführer der TAG, beabsichtigt eine Modernisierung des Wohnungsbestandes und „eine damit einhergehende Wertsteigerung unseres Portfolios“. *Rainer Bratfisch*

HÖHERE MIETZUSCHÜSSE BEI TRANSFERLEISTUNGSBEZIEHERN

Die Rechnung geht für viele nicht auf

Tausende Berliner Transferleistungsbezieher erhalten mehr Zuschuss zur Miete. Das soll finanziellen Spielraum schaffen, Mietschulden vermeiden und vor Wohnungslosigkeit schützen. Für viele Haushalte reicht die Erhöhung jedoch nicht aus, kritisiert der Berliner Mieterverein.

Ab dem 1. Januar 2018 erhalten Hartz IV- und Grundsicherungsempfänger höhere Mietzuschüsse und – noch zu errechnende – höhere Heizkostenzuschüsse. Das beschloss der Berliner Senat im November und reagierte damit auf die enorm gestiegenen Mieten in der Hauptstadt. Bei 132 000 Bedarfsgemeinschaften, fast der Hälfte aller betroffenen Haushalte, liege die Miete inzwischen über den geltenden Richtwerten, so Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Linke). Bei rund 86 000 von ihnen werde die Miete nun wieder vollständig übernommen. Wegen des angespannten Berliner Wohnungsmarktes werden in die Berechnung der Bruttokaltmieten künftig auch mittlere Wohnlagen

einbezogen. Die zulässigen Wohnflächen steigen für Bedarfsgemeinschaften ab drei Personen um je fünf Quadratmeter. Das gilt auch für ein alleinerziehendes Elternteil mit einem Kind. Für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen wird bei Neuankmietung ein Zuschlag von bis zu 20 Prozent über dem Mietrichtwert gezahlt. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßte die Anpassung der Mietzuschüsse, kritisierte aber auch deutlich, dass noch immer 46 000 Bedarfsgemeinschaften unter enor-

mem Druck stehen, weil ihre zu zahlenden Mieten die Richtwerte überschreiten: „Die Miethöhe ist nicht vom Mieter zu verantworten“, erklärte BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Ihm einen Umzug naheulegen ist in Anbetracht der Wohnungsmarktlage völlig danebengegriffen, weil er in der Regel keinen preiswerteren Wohnraum findet.“ Auch der neue Umzugsvermeidungszuschlag von 10 Prozent sei aus diesem Grund nicht ausreichend.

Rosemarie Mieder

Die neuen Richtwerte für die Wohnkosten

Anzahl der Personen	Angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Bruttokaltmiete (Euro/m ²)	Neue Bruttokaltmiete (Euro)	Bisherige Bruttokaltmiete (Euro)
1 Person	50	6,46	8,08	404,00	364,50
2 Personen	60	6,25	7,87	472,20	437,50
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65	5,94	7,56	491,40	–
3 Personen	80	5,94	7,56	604,80	518,25
4 Personen	90	5,94	7,56	680,40	587,35
5 Personen	102	6,18	7,80	795,60	679,97
jede weitere Person	12	6,18	7,80	93,60	84,12

MINI-SOLARANLAGEN

Weg frei für Stromerzeugung auf dem Balkon

■ Position der DGS: www.pyplug.de

Verbraucher dürfen Solarmodule zur privaten Stromerzeugung künftig direkt an den normalen Haushaltsstromkreis anschließen. Eine vereinfachte Norm macht die Nutzung von Mini-Solaranlagen auch durch Mieter nun erheblich einfacher.

Kleine Solarpaneele, die auf dem Balkon angebracht werden können und über einen handelsüblichen Stecker den Strom ins Haushaltsnetz einspeisen, sind schon seit einigen Jahren auf dem Markt. Bei optimaler Ausrichtung kann ein übliches Modul 250 Kilowattstunden im Jahr erzeugen. Wegen bürokratischer Hürden haben sie sich in Deutschland aber



Foto: Nils Richter

nicht durchsetzen können (MieterMagazin 4/2017, Seite 21: „Energiewende auf dem Balkon“). „Nun steht den steckbaren Photovoltaikmodulen der Weg auf Deutschlands Balkone offen“, erklärt der Verband der Elektrotechnik (VDE) nach Abschluss des Normierungsverfahrens. Ungeklärt ist allerdings noch die Frage, ob die Module spezielle Einspeisesteckdosen benötigen. „Wenn das Solargerät die Sicherheitsstandards erfüllt, sollte eine Schuko-Steckdose völlig ausreichen“, sagt Marcus Vietzke von der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie (DGS).

Jens Sethmann

Werden diese kleinen Solarpaneele jetzt öfter auf Balkonen zu sehen sein?

Verbot soll kommerziellen Anbietern die Zähne zeigen

Das Land Berlin plant, das Zweckentfremdungsverbot zu verschärfen. Insbesondere das Ferienwohnungsunwesen will der Senat eindämmen. Mit einem begrenzten Beherbergungszeitraum sollen kommerzielle Ferienwohnungsvermieter zurückgedrängt werden.

Das seit Juni 2014 geltende Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist den Erwartungen bisher nicht gerecht geworden. Zwar sind nach Angaben des Senats knapp 3500 Ferienwohnungen wieder als reguläre Wohnungen auf den Markt gekommen, es werden jedoch immer noch bis zu 20000 Wohnungen an Touristen vermietet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen arbeitet zurzeit an einer Verschärfung des Verbots, die im Frühjahr in Kraft treten soll. Zur Klarstellung soll eine zeitliche Beschränkung eingeführt werden: Bis zu 60 Tagen im Jahr sollen Privatleute ihre Wohnung an Touristen vermieten dürfen. Damit soll den Berlinern das „Homesharing“ ermöglicht werden, wenn sie selbst auf Reisen sind. Im Gespräch ist, dass sich die Vermieter beim Bezirk registrieren lassen müssen, dort eine Nummer erhalten und diese in Inseraten angeben müssen.

Der 60-Tage-Zeitraum soll gewährleisten, dass nur selbstgenutzter Wohnraum übergangsweise Gästen überlassen wird und nicht Wohnungen nur zum Zweck der Touristenbeherbergung gekauft oder angemietet werden.

Der Berliner Mieterverein möchte die Grenze bei 30 Tagen ziehen. Für Menschen, die ihre Wohnung während ihres Urlaubs anderen überlassen wollen, ist das ausreichend. Der CDU sind hingegen 60 Tage noch nicht genug. Die FDP will sogar 182 Tage erlauben.

Gegen eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots wendet sich die marktführende Vermittlungsplattform Airbnb mit einer Plakat- und Rundfunk-Werbekampagne.

Foto: Nils Richter



Über Internet-Portale werden tausende Wohnungen als Ferienunterkünfte vermarktet

Darin beklagt das Portal, dass Berlin das Homesharing erschwere. Das Teilen der Wohnung mit Gästen ist aber nicht das Problem – die Gesetzesänderung zielt auf kommerzielle Anbieter, die dem Markt tausende Wohnungen entziehen. Das Angebot auf Airbnb besteht zum großen Teil aus professionellen Ferienwohnungsvermietern. Mit der Verschärfung des Gesetzes will der Senat auch die Regelung ab-

schaffen, dass eine Zweckentfremdung automatisch als genehmigt gilt, wenn das zuständige Amt den Antrag nicht in einer bestimmten Frist ablehnt. Das Leerstehenlassen von Wohnraum soll künftig nicht mehr sechs, sondern nur noch drei Monate ohne Genehmigung erlaubt sein. Möglicherweise werden auch die Bußgelder, die bisher höchstens 100000 Euro betragen, angehoben.
Jens Sethmann

WEBTIPP

Rat und Tat zum Klimaschutz im Kiez

Was haben der kaputte Drucker, ein übervoller Kleiderschrank und eine viel zu hohe Stromrechnung gemeinsam? Antwort: Bei richtigem Umgang mit den Problemen lassen sich Ressourcen schonen. Dabei will MeKKi helfen: das Projekt „Mehr Klimaschutz im Kiez“. Es wurde im Sommer vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) am Steglitzer Markusplatz gestartet und macht Anwohnern, aber auch anderen interessierten Berlinern diverse Angebote. In einem Repair-Café stehen Technik, fachliche Hilfe und Kompetenz zur Verfügung. Im Nähcafé lassen sich Techniken erlernen und das eine oder andere ändern oder reparieren. Bei Kleidertauschparties kann frau und mann das Outfit ohne großen Aufwand wechseln. Beratungen, Workshops und Vorträge geben wichtige Tipps zum Stromsparen, richtigen Heizen und Lüften und zur Abfallvermeidung. Das Projekt, das sich über zwei Jahre bereits in Schöneberg bewährt hat, will Alternativen zum Wegwerfen bieten, für Umweltschutz sensibilisieren – und hilft nicht zuletzt auch ganz privat beim Geldsparen.
rm



Foto: Sabine Mittermeier

■ Mehr Infos über www.mekki-steglitz.de



WILDER SPERRMÜLL

Sheriffs sollen den Müll-Rowdies auf die Spur kommen

Woher kommen die alten Möbel vor der Haustür? Und wer hat die alten Farbeimer auf dem Bürgersteig abgestellt? Mieter in der Zwinglistraße fragen sich das seit zwei Jahren und sind sauer, weil das Ordnungsamt nicht hilft.

Ausrangierte Kühlschränke, verschlissene Matratzen und abgewetzte Sofas – die Bewohner eines Hauses in der Zwinglistraße finden nahezu täglich einen Haufen Sperrmüll vor, wenn sie morgens aus dem Haus treten. „Seit fast zwei Jahren werden Bürgersteig und Baumscheiben als illegaler Abladeplatz genutzt“, erklärt einer der Mieter. Die 209 Anzeigen, die allein zwischen Anfang Januar und Mitte Oktober dieses Jahres zu diesem Fall nach Auskunft des Ordnungsamtes Mitte bei der Behörde eingegangen sind, blieben wirkungslos, und auch ein Besuch in der Sprechstunde des Bezirksbürgermeisters Stephan von Dassel (Bündnis 90/Die Grünen) änderte an der Situation nichts.

„Ab und zu kommt die Stadtreinigung, fährt einen Müllhaufen ab – aber kurze Zeit später liegt ein neuer da“, beschreibt der Anwohner die belastende Situation. Dass sich der Schrott dort nicht zufällig sammelt, davon sind alle im Haus überzeugt. Denn in der näheren Umgebung ist ein Entrümpler ansässig. Lädt der hier möglicherweise kurzerhand auf der Straße ab, was er nicht gewinnbringend verkaufen kann?

Um das herauszufinden – so meinen die Anwohner – sollte doch wohl das Ordnungsamt tätig werden. Doch das erklärte in einem Schreiben vom 15. Juni dieses Jahres, „dass eine zweifelsfreie Ermittlung des Verursachers zur Ahndung notwendig ist“. Wenig später klebten dann „Fahndungsplakate“ in der Straße, auf denen die Bürger um Auskunft und Mithilfe gebeten wurden: „Wer weiß, woher und von wem Müll und Unrat stammen?“

Was haben die Aushänge gebracht? „... kaum verwertbare Hinweise“, so

Foto: Nils Richter



Seit zwei Jahren liegt in der Zwinglistraße regelmäßig Müll auf dem Gehweg

die Antwort aus der Pressestelle des Bezirksamts Mitte auf eine Anfrage des MieterMagazins. Nichts zu machen also?

Die Neuköllner Bürgermeisterin Franziska Giffey (SPD) hat schon vor einiger Zeit erklärt, dass das Ordnungsamt die Probleme nicht lösen könne. Die wenigen Mitarbeiter dürften nur in Dienstkleidung auftreten und hätten begrenzte Arbeitszeiten bis 22 Uhr. Um aber jene abzuschrecken, die nicht selten bei Nacht und Nebel in Sekundenschnelle ihren Müll ab-

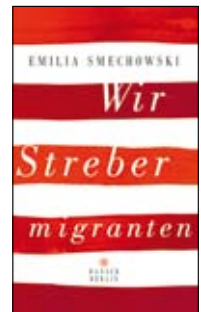
kippen, müsse das Entdeckungsrisiko größer werden. Neukölln, in dem fast 17 Prozent des gesamten illegalen Berliner Mülls anfällt, kooperiert daher seit einigen Monaten erfolgreich mit einem Sicherheitsdienst. Der schickt „Müll-Sheriffs“ auf Streife – vor allem nachts und zu den Hotspots. Dieses Modell überlegt sich nun offensichtlich auch das Bezirksamt Mitte einzuführen: Die Zwinglistraße könnte ein erstes Objekt der Erprobung werden.

Rosemarie Mieder

BUCHTIPP

So gut wie gar nicht mehr da

Die 80 000 Polen, die in Berlin leben, sind die zweitstärkste Migrantengruppe. Emilia Smechowski verließ 1988 mit ihren Eltern und ihrer Schwester ihre polnische Heimat und ging nach West-Berlin, in die „bessere Welt“. Jetzt hat sie über das Leben der „Unsichtbaren“ ein Buch geschrieben. Denn obwohl es Geschäfte mit polnischen Lebensmitteln, Restaurants mit polnischer Küche, einen Klub für polnische Musik, einen Polnischen Rat Landesverband Berlin, einen Polonia-Tag und sogar einen „Club der polnischen Versager“ gibt, hält die Autorin ihre Landsleute für ziemlich unsichtbar: „Wir sind quasi gar nicht mehr da, so gut gliedern wir uns ein. Wie Chamäleons haben wir gelernt, uns in der deutschen Gesellschaft zu verstecken.“ Inzwischen sei sie „top integriert, erfolgreich, fast deutscher als die Deutschen“. Das Buch ist ein Plädoyer dafür, Migranten als Menschen zu sehen, die mit Träumen und Hoffnungen nach Berlin kommen. *rb*



Smechowski, Emilia:
Wir Strebermigranten.
Berlin 2017. 22 Euro

ASBEST

Geld für bessere Aufklärung

Noch immer liegen in etwa 100 000 Berliner Wohnungen asbesthaltige Fliesen auf dem Fußboden. Für viele ist jedoch unklar, wie eine Belastung sicher feststellt und die Entsorgung überwacht wird. Nun gibt die rot-rot-grüne Berliner Regierung Geld aus für bessere Aufklärung und Beratung.

Berlin will sein Asbestproblem angehen – zuerst einmal mit mehr Information und Aufklärung sowohl für Mieter als auch für Wohnungseigentümer. Das ist auch dringend notwendig, denn in geschätzt 100 000 Wohnungen liegen noch asbesthaltige Fußbodenplatten („Floor-Flex“), die beispielsweise im West-Berliner Sozialen Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre häufig verlegt wurden. Dazu kommen andere asbesthaltige Bauteile an Gebäuden, wie beispielsweise Wellasbestplat-

ten auf Dächern und Wandverkleidungen.

Welche Behörden dafür zuständig sind, eine Faserbelastung festzustellen, Sanierungsmaßnahmen anzuordnen, unsachgemäße Arbeiten zu unterbinden und eine fachgerechte Entsorgung zu überwachen, das war bisher nicht so ganz leicht zu durchschauen, wie der Grünen-Abgeordnete Andreas Otto weiß: „Die Arbeitsaufteilung zwischen Gesundheitsbehörden, dem Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), den Bauaufsichtsämtern und der Umweltkripo war kaum nachzuvollziehen.“ Unklare Verantwortlichkeiten jedoch behindern Mieter in der Einforderung und Wahrnehmung ihrer Rechte – und motivieren Vermieter und private Immobilieneigentümer nicht gerade dazu, das Problem anzugehen.



Foto: Sabine Münch

Das will die rot-rot-grüne Koalition jetzt ändern und hat für eine Beratungsstelle im kommenden Jahr erst einmal 120 000 Euro zur Verfügung gestellt, die 2019 noch einmal um 60 000 Euro aufgestockt werden.

Rosemarie Mieder

Floor-Flex-Bodenplatten sind eine verbreitete Asbest-Gefahr

STROM

Geben die Versorger ihre Kostensenkungen weiter?



Foto: RWE

Die Stromnetz-entgelte gehen runter – die Strompreise auch?

2017 war der Strompreis so hoch wie noch nie. Bundesweit betrug er bei einem Jahresverbrauch von 4000 Kilowattstunden 28,18 Cent je Kilowattstunde – 2,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Zum Vergleich: im europäischen Ausland betragen die Stromkosten im Schnitt 20,5 Cent. Im nächsten Jahr könnte der Strompreis auch hierzulande sinken – wenn die Versorger es wollen.

Hauptgrund für die hohen Preise sind die gestiegenen Abgaben zur Förderung der Energiewende (EEG-Umlage) und die steigenden Kosten für den Ausbau und den Betrieb der Stromnetze (Netznutzungsentgelte). Steuern, Abgaben und Umlagen machen inzwischen rund 56 Prozent der Stromrechnung aus, die Netzkosten rund 25 Prozent.

Die Stromversorger verweisen gern darauf, dass sie demzufolge nur ein knappes Fünftel der Stromkosten beeinflussen können.

2018 sinkt die Umlage zur Förderung erneuerbarer Energien von 6,88 Cent je Kilowattstunde auf 6,79 Cent. Ein Haushalt mit einem Stromverbrauch von 5000 kWh im Jahr verursacht so jährlich weniger Kosten von 5,24 Euro. Des Weiteren müssten die Kosten für vermiedene Netznutzungsentgelte, mit denen eine hohe Leistungsverfügbarkeit

der dezentralen Erzeugung zu Zeiten hoher Netzlasten finanziell belohnt wird, ab 2018 gesenkt werden. Die Netzentgelte für Berliner Haushalte bestehen 2018 aus einem Grundpreis von 39,70 Euro brutto, einem Arbeitspreis von 5,58 Cent je Kilowattstunde und 9,38 Euro für den Messstellenbetrieb. Ein Haushalt könnte circa 10 Prozent der bisherigen Netznutzungsentgelte sparen, wenn die Stromversorger die gesunkenen Preise an ihre Kunden weitergeben.

Der Sprecher des größten Berliner Versorgers Vattenfall, Olaf Weidner, hält sich bedeckt: „In der Vergangenheit haben sich einzelne Komponenten des Strompreises noch geändert.“ Einen Zeitpunkt, wann das Unternehmen über den künftigen Strompreis entscheidet, nennt er nicht. Man darf gespannt sein.

Rainer Bratfisch

ZIMMER FREI

Was Sie beachten müssen, wenn Sie untervermieten

Gute Gründe, um unterzuvermieten, gibt es viele: Bei manchen ist das Haushaltsbudget knapp und die Wohnung zu groß. Bei anderen erfordert der Beruf einen längeren Aufenthalt fern des Heimatorts. Unterstützung zu haben bei den täglichen Verrichtungen kann ein weiterer Beweggrund sein. Oder dass etwas Leben in die Bude kommt, wenn man allein ist. Gelegentlich spielt auch das Bedürfnis eine Rolle, anderen zu helfen, etwa Geflüchteten oder Studierenden. Das MieterMagazin hat einige typische Fälle aufgegriffen und erläutert, was beim Untervermieten zu beachten ist.

... weil es finanziell notwendig ist

„Erst anklopfen!“ Linas deutliche Aufforderung hängt immer noch an der Tür zum einstigen Kinderzimmer. Aber drinnen, wo bis vor kurzem fröhliches Chaos herrschte, stehen nur noch der leere Schrank, ein kleiner Tisch und das abgezogene Bett. Alles andere hat die 19-Jährige mitgenommen. Zeit für Wehmut bleibt Linas Mutter nicht. Sie muss sich was einfallen lassen. Ohne den Unterhalt von Linas Vater, der auch ein Zuschuss zur Miete war, wird sie die Wohnung nicht halten können. Wenn sie nun eine junge Studentin zur Untermiete aufnahme? Kurz entschlossen setzt sie eine Anzeige in die Zeitung.



Hat ein

Hauptmieter keine generelle, nicht personengebundene Erlaubnis zur Untervermietung, muss bei jedem Wechsel des Untermieters wieder eine Genehmigung des Vermieters eingeholt werden, es sei denn, der Mietvertrag ist ausdrücklich mit einer Wohnungsgemeinschaft geschlossen. Dann sind dem Vermieter die Wechsel nur anzuzeigen.

Ein berechtigtes Interesse und damit einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung hat Linas Mutter: Die zusätzliche Einnahme wäre für sie eine deutliche finanzielle Entlastung und damit ein wirtschaftlicher Grund, den der Vermieter anerkennen muss. Dennoch – übergehen darf sie ihn nicht. Ist eine Genehmigung zur Untervermietung nicht



„Leben in der Bude“ ... kann auch zu viel sein

schon im Mietvertrag ausdrücklich erteilt worden, muss sie eingeholt werden. Sonst droht die Kündigung. Das bekräftigte auch der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Grundsatzurteil: „Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Ertei-

lung der Erlaubnis hat. Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.“ (BGH vom 2. Februar 2011 – VIII ZR 74/10)

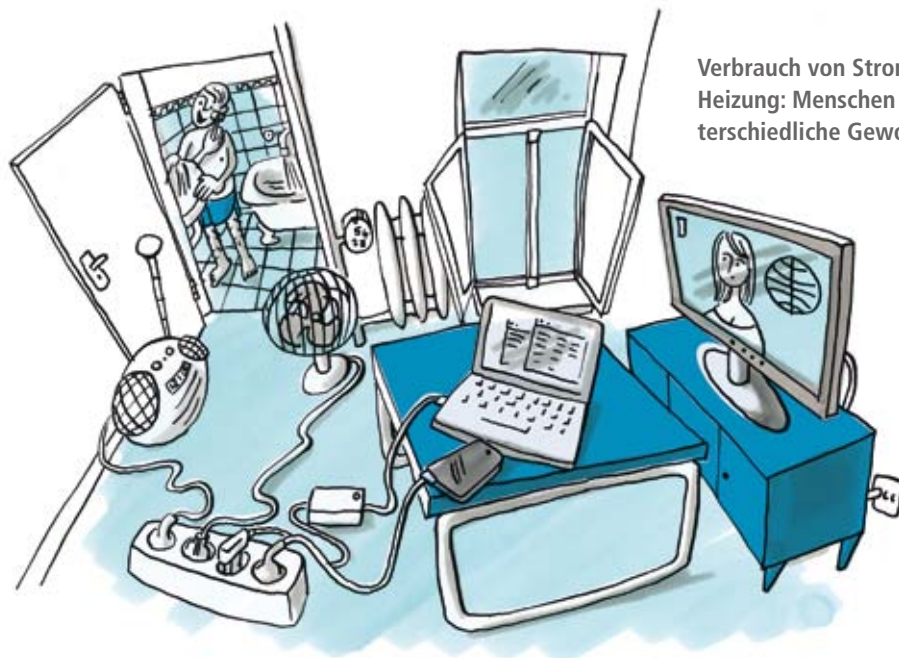
„Es sollte unbedingt eine schriftliche Genehmigungsanfrage gestellt und eine schriftliche Zustimmung einge-

holt werden“, sagt Wibke Werner, stellvertretende Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins (BMV), damit sie im Streitfall vorliegt oder beispielsweise nach einem Eigentümerwechsel erforderlichenfalls auch nachgewiesen werden kann. Denn an die Zusage muss sich auch der neue Vermieter halten.

Mit einer Genehmigungsanfrage sind dem Vermieter zugleich der Name und die bisherige Anschrift des Untermieters mitzuteilen. Erfragen darf er auch dessen Geburtsdatum und Beruf. Seine Einkommensverhältnisse dagegen haben ihn nicht zu interessieren.

Die Genehmigung des Vermieters, ein schriftlicher Untermietvertrag und noch das eine oder andere Möbelstück, um das Zimmer gemütlicher zu machen – eigentlich, so meinte Linas Mutter, sollte nun nichts mehr schief gehen. Aber schon nach zwei Wochen mit der neuen Untermieterin hat sie das Gefühl, die falsche Wahl getroffen zu haben: Jeden Tag räumt sie das schmutzige Geschirr der jungen Frau weg und muss ihr auch noch im Bad hinterher putzen. Alle Bitten und Beschwerden haben nichts genutzt. Sie kommt sich manchmal vor wie das Zimmermädchen eines Hotels, und wenn dann auch noch Freunde ihrer Untermieterin wie selbstverständlich ein und aus gehen, fühlt sie sich fremd in der eigenen Wohnung. Von heute auf morgen kann sie ihre Mitbewohnerin aber nicht auffordern, die Koffer zu packen: Auch im Untermietverhältnis gelten Kündigungsfristen. Für die Studentin, die allein ein möbliertes Zimmer bezogen hat, sind das gerade mal gute zwei Wochen: Sie kann bis zum 15ten eines Monats zum Monatsende gekündigt werden. Ein Kündigungsgrund muss nicht benannt werden. Übrigens: Wäre das Zimmer leer, müsste der Hauptmieter gegenüber seinem Untermieter einen Kündigungsgrund angeben und die normalen gesetzlichen Kündigungsfristen von – je nach Mietdauer – drei bis neun Monaten einhalten. Wenn er keinen Kündigungsgrund angeben kann, erhöhen sich diese Fristen nochmals um jeweils drei Monate.

alle Illustrationen: Julia Gandras



Verbrauch von Strom, Wasser, Heizung: Menschen haben unterschiedliche Gewohnheiten

... weil wir den Sommer auf unserem Gartengrundstück verbringen

Hans und Nathalie M. haben einen Teil ihres Hausrats zusammengepackt und sind von Mai bis Ende September in ein Häuschen vor die Tore Berlins gezogen. Als Ruheständler müssen sie nicht mehr jeden Tag in die Stadt pendeln – und wer weiß, vielleicht kehren sie irgendwann der lauten und staubigen City ganz den Rücken. Aber bis sie sich dazu entschließen, wollen sie Untermietern für die Sommermonate die Schlüssel zu ihrer Wohnung übergeben. Den jungen Ingenieur, der für fünf Monate in Berlin arbeitet, haben sie über eine Vermietungsagentur gefunden.

Eine Genehmigung zum Untervermieten bekam das Ehepaar von seiner Genossenschaft. „Der Anspruch darauf besteht auch, wenn Mieter aus beruflichen oder anderen wichtigen Gründen vorübergehend von ihrem eigentlichen Wohnort abwesend sind“, erklärt Frank Maciejewski, Mietrechtsexperte beim Berliner Mieterverein. In diesem Fall bewohnt der Untermieter nicht die gesamte Wohnung, sondern nur zwei der vorhandenen Zimmer. Der Weitervermietung einer gesamten Woh-

nung muss ein Vermieter auch nicht zustimmen. Hans und Nathalie M. behielten ein Zimmer, um von Zeit zu Zeit in Berlin zu übernachten und nach dem Rechten zu sehen.

Auf die Idee, einen Blick auf ihren Wasser- und Stromzähler zu werfen, sind sie beide allerdings nicht gekommen. Erst als die nächste Betriebskosten- und Stromabrechnung vor ihnen lag, merkten sie: Es war ein Fehler, nicht bedacht zu haben, dass andere möglicherweise weniger sparsam mit Strom und Wasser umgehen wie sie selbst. Im nächsten Untermietvertrag werden sie das berücksichtigen.

Wer einen Untermieter in seine Wohnung aufnimmt, sollte sich – ob er selbst anwesend ist oder nicht – so gut und konkret wie möglich absichern. In den Untermietvertrag gehören deshalb auf jeden Fall genaue Angaben über Haupt- und Untermieter (mit Telefon- und Ausweisnummern), eine Beschreibung der Mietsache (Wohnetage, angemietete Räume und Geräte, die der Untermieter mitbenutzen darf), der Beginn der Mietzeit, die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel, ein Verweis auf den Hauptmietvertrag und natürlich der vereinbarte Mietzins. Für den gelten im Grunde die üblichen mietrechtlichen Regelungen – mit einer entscheidenden Ausnahme: Werden möblierte Zimmer in

Wenn das Mietverhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter endet, muss auch der Untermieter die Wohnung räumen (§ 546 Absatz 2 BGB). Muss der Untermieter ausziehen, weil der Hauptmieter keine Miete gezahlt und so die Kündigung provoziert hat, kann der Untermieter den Hauptmieter für den durch den Umzug entstandenen Schaden haftbar machen.



Nicht vergessen: Die Miete aus einem Untermietverhältnis muss als Einnahme in der Einkommensteuererklärung angegeben werden.

der vom Hauptmieter selbst bewohnten Wohnung an einzelne Personen (nicht an eine Familie) vermietet, sind sie von den Schutzvorschriften des Mietpreisrechts ausgenommen (§ 549 Abs. 2 BGB). Das heißt, die Miete zwischen Hauptmieter und Untermieter kann dann frei verhandelt werden.

Nicht ganz unwahrscheinlich ist es übrigens, dass auch der Vermieter seine Hand aufhält. Das darf er. So urteilte das Berliner Landgericht in einem Streitfall: Nur gegen Untermietzuschlag sei es für den Vermieter zumutbar, die Genehmigung zur Untervermietung zu geben. Als Obergrenze legten die Richter 25 Prozent der Untermietzahlung fest (LG Berlin vom 7. Juli 2016 – 18 T 65/16).

Andere Kammern des Landgerichts sind beim Untermietzuschlag nicht so vermietetfreundlich: Nach Ansicht der 67. Zivilkammer kann der Vermieter die Genehmigung einer Untervermietung nicht von der Zustimmung zur Erhebung eines Untermietzuschlages abhängig machen, wenn sich die Anzahl der die Wohnung nutzenden Personen nicht erhöht (LG Berlin vom 18. Dezember 2003 – 67 S 277/03). Und die 63. Zivilkammer hält einen Untermietzuschlag von (nur) 25 Euro je Untermieter für angemessen (LG Berlin vom 27. September 2014 – 63 S 152/14). Die Rechtslage zu Anspruch und Höhe des Untermietzuschlages ist damit alles andere als eindeutig.

... weil ich meine Wohnung nicht aufgeben möchte

Zwei Semester in London! Stolz hält Sebastian L. seine Bestätigung in der Hand und zeigt sie seinem Freund. „Und was machst Du in der Zeit mit Deiner Wohnung?“ fragt der. „Keinesfalls kündigen!“ So eine gute Lage bekommt er für den Preis nie wieder. Aber die Miete in Berlin einfach weiter zahlen, das kann er auch nicht. Sein kleines Apartment mit Stube, Küche, Bad ist zwar ziemlich vollgestellt. Wenn er aber ein paar Sachen im Keller oder bei Freunden unterbringt, wäre Platz geschaffen. Eine Untermieterin findet er sofort über seinen Aushang am Schwarzen Brett der Uni.

Dass er dafür die Genehmigung von seinem Vermieter erhält, ist nicht ganz selbstverständlich. Der Student hat ja keinen Raum, nicht einmal eine Abstellkammer, die er noch selbst bewohnen könnte. Er muss also die gesamte Wohnung untervermieten – was man dem Vermieter in der Regel nicht abverlangen kann. Dennoch: Im Einzelfall kann auch die Untervermietung einer Einzimmerwohnung beansprucht werden (beispielsweise AG Tempelhof-Kreuzberg vom 1. September 2011 – 14 C 212/11 –, MM 4/12, 30).

Auf jeden Fall sollte der Hauptmieter gerade bei längerer Abwesenheit alle Dinge rund um seine Wohnung



Eine Untermieterlaubnis kann nicht ohne weiteres vom Vermieter widerrufen werden. Das ist nur möglich, wenn nach Vertragsabschluss Umstände eintreten, die die Fortdauer des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen (BGH vom 11.1.1984 – VIII ZR 237/82).



Ärgerlich, aber die Ausnahme: der Untermieter, der unter falschem Namen einkauft

Untervermietung an Touristen

Um tageweise an Berlinbesucher unterzuvermieten, ist eine Genehmigung des Vermieters notwendig, die ausdrücklich die Nutzung für wechselnde Feriengäste beinhalten muss. Außerdem muss um Genehmigung beim jeweiligen Bezirksamt ersucht werden. Letzteres kann nur dann entfallen, wenn der größte Teil der Wohnung vom Mieter selbst genutzt wird. Dass die Vermietung an Touristen ohne Genehmigung nicht er-

laubt ist, wird durch mehrere richterliche Entscheidungen gestützt. So gab der BGH im Januar 2014 einem Vermieter Recht, der seinem Mieter wegen Untervermietung an Feriengäste fristlos gekündigt hatte. Die Richter stellten fest, dass der Mieter zwar eine Untermieterlaubnis habe, aber die Überlassung seiner Wohnung an beliebige Touristen über den vertraglich vereinbarten Zweck hinausgehe (BGH vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13).

Auch das Berliner Landgericht entschied: Die entgeltliche Überlassung einer zuvor über das Vermittlungsportal Airbnb angebotenen Mietwohnung an Touristen kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Ein Mieter hatte trotz Abmahnung durch den Vermieter seine Wohnung weiterhin auf der Online-Plattform tageweise angeboten (LG Berlin 67 vom 3. Februar 2015 – T 29/15).

rm

rechtzeitig regeln: So ist zu empfehlen, dass eine Vertrauensperson in der Nähe, am besten im Haus, einen Schlüssel für die Wohnung bekommt. Denn es kann beispielsweise im Schadensfall notwendig werden, dass ein Dritter Zugang zur Wohnung hat. Vor allem aber ist sicherzustellen, dass Miete und Nebenkosten an den Vermieter weiter pünktlich überwiesen und auch Telefon, Gas und Strom bezahlt werden.

Dass Untermieter nicht immer zuverlässig sind, hat Sebastian L. nach seiner Rückkehr erfahren müssen. Auf seinem Tisch landete eine Rechnung, die er sich absolut nicht erklären konnte: Für über 400 Euro wurden bei einem Internethandel Waren von der Adresse der Wohnung und im Namen des Hauptmieters bestellt. Es gelingt Sebastian L. mit Hilfe des Untermietvertrages und weiterer Unterlagen nachzuweisen, dass nicht er der Besteller war, und so konnte er die Rechnung zurückzuweisen. So etwas ist aber immer ärgerlich und zeitaufwendig.

Noch einen wichtigen Hinweis gibt Wibke Werner vom Berliner Mieterverein: „Für die zeitlich befristete Untervermietung eines leeren Zimmers – wie in diesem Fall – ist gemäß § 575 BGB ein Befristungsgrund (zum Beispiel Eigenbedarf) im Untermietvertrag erforderlich.“ Wird ein möbliertes Zimmer in einer vom Hauptmieter mit bewohnten Wohnung untervermietet, ist hingegen eine Befristung ohne Grund möglich.

... weil es ohne Hilfe nicht mehr geht

Warum ist ihm der Zettel mit den Telefonnummern erst jetzt aufgefallen? Vielleicht, weil Herbert S. heute die Hüfte besonders schmerzt. Und weil es ihm so schwer gefallen ist, zu dem kleinen Supermarkt an der Ecke zu laufen. „Suche Zimmer zur Untermiete – helfe auch gerne im Haushalt mit“, steht da. Der 78-Jährige überlegt: Vielleicht wäre das eine Lösung – wenn ihm jemand beim Einkaufen hilft, auch die Küche und das Bad mal putzt und sich mit um die Pflanzen auf

seinem großen Balkon kümmert. Platz hätte er und für die Unterstützung wäre er gerne bereit, auf einen Teil der Untermietzahlung zu verzichten. Er reißt einen Streifen mit einer Telefonnummer ab und nimmt sich vor: Da rufst Du an.

Von einem „Wohnen für Hilfe“, wie es schon in vielen Uni-Städten praktiziert wird, profitieren Haupt- und Untermieter – wenn alles überdacht und vorbereitet ist: Erwartungen und Ansprüche sollten besprochen, die Aufgaben des Untermieters festgelegt und zusammen mit den zu leistenden Wochenstunden schriftlich festgehalten werden.

Der Senior hat sich schließlich für einen jungen Studenten entschieden, der noch für mindestens zwei Jahre in Berlin bleiben will, und hat ihm das größte seiner Zimmer überlassen. Er möchte ihm nicht so viele Vorschriften machen, nur das Rauchen und Haustiere hat er im Mietvertrag ausdrücklich ausgeschlossen.

Aber inzwischen fragt er sich, ob das ausreichend war. Schon einige Male hat sich der Nachbar beschwert, dass jetzt immer wieder spät abends junge Leute laut durch das Treppenhaus poltern. Und dann hat er auf die schmutzigen Spuren von Fahrrad-

reifen an der hellen Wand gezeit:

„Das ist auch von Ihrem Untermieter!“ Herbert S. kann den Ärger durchaus verstehen. Auch er macht sich Sorgen, wenn er die Kratzer in den Dielen sieht, abgeschabte Tapete und sogar ein kleiner Schaden am Wandputz. Klar, dass der junge Mann sein teures Rad nicht im Hof deponieren will. Aber wer kommt für den Schaden auf, fragt er sich.

„Der Hauptmieter ist dem Vermieter gegenüber für die Wohnung verantwortlich“, betont Frank Maciejewski vom Mieterverein. „Das heißt, er hat auch Schäden, die sein Untermieter beim Gebrauch der Wohnung verschuldet, dem Vermieter gegenüber zu vertreten“ (§ 540 Abs. 2 BGB). Umso wichtiger ist es, dass sich der Hauptmieter gegenüber seinem Untermieter hierzu schriftlich rechtlich absichert.

Die Hausordnung gehört als Anlage in den Untermietvertrag, so wie auch ein Übergabeprotokoll, das den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn festhält. Dazu sollte in das Dokument eine Klausel über den Umgang mit Schäden aufgenommen werden, die der Untermieter zu verantworten hat. Zur Sicherheit kann der Hauptmieter außerdem eine Kautionsvereinbarung, die aber nicht höher als drei Monatskaltmieten sein sollte.

Alles besprochen und geregelt?
Dann führt „Wohnen für Hilfe“
zu einer Win-Win-Situation



Ein Hauptmieter muss seinem Untermieter eine Vermieterbescheinigung für das Einwohnermeldeamt ausstellen. Die Vorlage des Untermietvertrages reicht dafür nicht aus. Die Vermieterbescheinigung muss folgende Angaben enthalten: Name und Anschrift des Hauptmieters, Anschrift der Wohnung und ihrer Lage im Haus, Namen der meldepflichtigen Person, Name des Wohnungseigentümers.

... weil ich den Kontakt zur Welt nicht verlieren will

An Christine W.s Kühlschrank hängen bunte Karteikarten: Guten Morgen steht da auf Portugiesisch, Französisch, Tschechisch, Hebräisch und sogar auf Chinesisch. Immer wenn sie mit einem ihrer Untermieter am Tisch sitzt, will sie den doch in seiner Sprache begrüßen können. Ihre Gäste kommen meist für ein Semester zum Studienaustausch oder zu Deutschkursen nach Berlin – und sie erzählen von Ländern, in die sie so gerne selbst gereist wäre. Aber mit ihrer schweren Arthrose kommt sie aus ihrem Kiez kaum noch heraus. Und

so sind ihre Besucher auf Zeit wichtige Sozialkontakte und bringen der einstigen Lehrerin auch die Welt, die sie nicht mehr besuchen kann, ins Haus.

Für die Beantwortung ihrer Genehmigungsanfragen an den Vermieter bleibt meist nicht viel Zeit. Untermietanfragen erhält Christine W. meist erst kurz vor Anreise der Studenten oder Sprachschüler. Und sie muss sich rasch entscheiden – die Bewerber brauchen immer auf die Schnelle eine Bleibe. Bis zum Verkauf des Mietshauses ging es auch immer zügig. Der neue Eigentümer aber hält sie hin – und so ist ihr schon zweimal ein mögli-

cher Untermieter abgesprungen. Will (und kann) der Vermieter ihr Anliegen einfach auf die lange Bank schieben und so vielleicht eine Untervermietung verhindern? Verzögern kann er das durchaus, meint Wibke Werner vom Mieterverein – und rät dennoch dringend davon ab, einer Genehmigung vorzugreifen und den Untermieter schon mal einziehen zu lassen. „Untervermieten ohne Genehmigung ist ein Kündigungsgrund!“ Dagegen lässt sich aber in der Genehmigungsanfrage, die ja das berechtigte Interesse des Mieters darlegt, eine Frist setzen. Wenn nötig kann auch schon im Falle einer Verstreichung der Frist eine Leistungsklage angekündigt und für entgangene Untermietzahlungen sogar Schadensersatz geltend gemacht werden. Wibke Werner: „Verweigert werden darf die Genehmigung nur aus ganz bestimmten Gründen: Etwa wenn die Person des zukünftigen Untermieters für den Vermieter unzumutbar ist, wenn sie den Hausfrieden stören oder wenn der Wohnraum überbelegt würde.“ Wer um sein Recht auf Untervermietung mit dem Vermieter streitet und vielleicht klagt, sollte aber unbedingt eine Mietrechtsberatung konsultieren. Dafür können auch Leistungen der Rechtsschutzversicherung des Berliner Mietervereins in Anspruch genommen werden. Bei Streitigkeiten zwischen Hauptmieter und Untermieter kann der Mieterverein allerdings nicht tätig werden.
Rosemarie Mieder



Keinesfalls ohne Genehmigung untervermieten – auch wenn der Vermieter sich Zeit damit lässt

Keine Untervermietung: die Aufnahme von Familienangehörigen

Die Aufnahme von nahen Familienangehörigen in die Wohnung ist keine Untervermietung. Nahe Familienangehörige sind Eltern, Kinder sowie Ehepartner. Heiratet ein Mieter, so darf der Ehegatte oder die Ehegattin auch ohne die Zustimmung des Vermieters bei ihm einziehen, dies muss dem Vermieter nur angezeigt werden. Für Partnerschaften ohne gesetzliche Grundlage gilt das aber nicht. Nach einer Entscheidung des Bun-

desgerichtshofs aus dem Jahr 2003 bedarf der Einzug eines Lebensgefährten einer Vermietergenehmigung (BGH vom 5. November 2003 – VIII ZR 371/02).

Die braucht ein Mieter auch dann, wenn er entferntere Verwandte bei sich aufnehmen will. Hat er ein berechtigtes persönliches oder berufliches Interesse, so muss er diese Zustimmung aber bekommen. Ein solches Interesse könnte die Aufnahme

eines in Not geratenen Bruders sein, der Einzug einer Tante, die vielleicht für einige Monate oder Jahre die Betreuung kleiner Kinder übernimmt oder auch die Betreuung pflegebedürftiger Großeltern.

Besucher sind dagegen keine Untermieter, auch wenn sie für einige Zeit mit in der Wohnung wohnen. In aller Regel dürfen sie sechs Wochen ohne die Einwilligung des Vermieters bleiben.

rm

Waldnähe ist
gut für die
Hirngesundheit



Foto: Nils Richter

WIE DIE UMWELT DAS GEHIRN FORMT

Wohnen am Wald macht stressresistent

■ Mehr Details
und die Studie
im englischen
Originaltext (ver-
öffentlicht in der
Zeitschrift Nature):

www.mpg.de/11547867/waldrand-stress-verarbeitung-grossstaedter

In Waldesnähe wohnen – das klingt idyllisch, nach guter Luft, einem Blick ins Grüne und vielen Freizeitmöglichkeiten. Es kommt noch besser: Forscher des Max-Planck-Instituts für Bildungsforschung in Berlin-Dahlem haben herausgefunden, dass Stadtbewohner, die in der Nähe eines Waldes leben, vermutlich besser mit Stress umgehen können.

Das Wissenschaftler-Team um die Psychologin Simone Kühn fand in einer im Herbst vorgestellten Studie heraus, dass ein Teil unseres Gehirns – die sogenannte Amygdala, häufig auch als Mandelkern bezeichnet – bei Waldanwohnern physiologisch gesünder ist als bei Menschen, die

anderswo leben. Diese kleine Hirnregion ist für Stressverarbeitung zuständig, aber auch für den Umgang mit Furcht. Die Forscher leiten aus ihren Studienergebnissen ab, dass Menschen, die nahe am Wald leben, besser mit Stress umgehen können als andere. Dies gilt unabhängig vom Bildungsabschluss oder der Höhe des Einkommens. An der Studie haben 341 Berlinerinnen und Berliner zwischen 61 und 82 Jahren teilgenommen.

Interessant dabei ist: Der festgestellte Effekt gilt nur für Waldgebiete. Nahegelegene Parks, Gewässer oder Brachland scheinen keine Auswirkung auf unsere Hirngesundheit zu haben. Noch können die Forscher jedoch nicht ganz ausschließen, dass der Kausalzusammenhang umgekehrt verläuft: Es könnte auch sein, dass es Menschen mit gesünderer Amygdala eher in die Nähe von Waldgebieten zieht. Hier sind weitere Untersuchungen notwendig.

Die Erkenntnis, dass die Umwelt Struktur und Funktion des Gehirns formen kann, ist nicht neu. 2011 hatte eine gemeinsam vom Zentralinstitut für Seelische Gesundheit (ZI) in Mannheim und der McGill University in Montreal durchgeführte

Studie herausgefunden, dass bei Menschen, die in Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern leben, die Amygdala als „Furchtzentrale“ aktiver ist als bei Landbewohnern. Fest steht auch, dass Städter ein deutlich erhöhtes Risiko haben, psychisch zu erkranken. So treten in Städten 39 Prozent mehr Depressionen und 21 Prozent mehr Angststörungen auf als auf dem Land. Wer in einer Stadt geboren und aufgewachsen ist, hat zudem ein doppelt so hohes Risiko, an Schizophrenie zu erkranken. Warum die psychische Gesundheit in größeren Städten stärker gefährdet ist als in ländlichen Regionen, ist noch nicht ganz klar – als mögliche Verursacher kommen Lärm, Luftverschmutzung und räumliche Enge in Betracht. In jüngeren Studien spielen auch soziale Faktoren eine immer größere Rolle. Dass die Stadt unser Gehirn nicht nur negativ beeinflussen kann, sondern auch positiv, zeigt die Studie des Max-Planck-Instituts. „Uns interessiert, welche Umweltbedingungen sich positiv auf die Hirnentwicklung auswirken. Von Studien unter Landbewohnern wissen wir, dass naturnahes Leben gesundheitsfördernd für die psychische Gesundheit

Die Folgen der Verstädterung verstehen lernen

und das Wohlbefinden ist. So haben wir uns angeschaut, wie es sich bei Städtern verhält“, sagt Studienautorin Kühn. Die Erkenntnisse könnten auch relevant für die Stadtentwicklung sein, meint das Forscherteam. Denn bereits heute lebt mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten – Tendenz steigend. Bis 2050 sollen es 70 Prozent sein, prognostizieren die Vereinten Nationen (UN). Berlin soll laut Senat bis 2030 um 266 000 Menschen wachsen, eine Zunahme von rund 7,5 Prozent. Vor diesem Hintergrund ist es von großem Interesse, zu verstehen, welche Umweltfaktoren unsere mentale Gesundheit erhalten und damit ein gesundes (Zusammen-)Leben in der Stadt ermöglichen. Der Wald könnte ein erster Anhaltspunkt sein.

Katharina Buri

Die Berliner Forsten

Berlin ist grün: Nahezu ein Fünftel der Stadtfläche – 18,4 Prozent oder 16 364 Hektar – sind mit Wald bedeckt. Weitere rund 13 000 Hektar stehen auf Brandenburger Boden, gehören aber ebenfalls zu den Berliner Forsten, der bereits 1909 gegründeten Forstverwaltung Berlins. Der Grunewald trägt den Wald schon im Namen und bildet eines der größten Waldgebiete. Auch im Nordwesten finden sich mit dem Tegeler Forst und dem Spandauer Forst, im Südosten rund um den Müggelsee große Waldgebiete. Gut, dass wir so viel Wald haben, denn er verbessert unser Stadtklima, filtert und speichert Wasser und bildet einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Nicht zuletzt bietet er zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Wer jetzt Lust bekommen hat, mal wieder unter Baumwipfeln zu wandeln, für den haben die Berliner Forsten zahlreiche Wanderungen und Spaziergänge in Wäldern in und um Berlin zusammengestellt – jeweils mit detaillierter Beschreibung, Karte, Bildern sowie An- und Abfahrtsmöglichkeiten.

kb

www.berlin.de/senuvk/forsten/ausflugstipps

BÜRGERBETEILIGUNG

Beschleunigt Mitsprache den Neubau?

Beim Wohnungsbau wollen viele mitreden. Während die Immobilienwirtschaft vor zu viel Bürgerbeteiligung warnt und ein schlechtes Neubauklima beklagt, will der Senat möglichst viele Menschen zum Mitmachen bewegen und klare Beteiligungsgrundsätze festlegen. Man hofft, dass dadurch in der Bevölkerung die Akzeptanz für Neubauten steigt und der Weg für die neuen Wohnungen schneller geebnet wird.

■ Leitlinien zur Bürgerbeteiligung www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/leitlinien-buergerbeteiligung/index.shtml

„Stadtentwicklung ist dann erfolgreich, wenn sie gemeinsam gestaltet wird und auch diejenigen mit einbezieht, die unmittelbar betroffen sind“, heißt es in der Koalitionsvereinbarung von SPD, Linken und Grünen. Bürger, Politik und Verwaltung sollen gemeinsam „Berliner Leitlinien“ für Beteiligung erarbeiten. „Dabei werden insbesondere die Verfahren ausgebaut, die niedrigschwelliger, flexibler und repräsentativer sind“, so der Koalitionsvertrag. Knapp ein Jahr nach Unterzeichnung des Koalitionsvertrags ist das 24-köpfige Arbeitsgremium zur Entwicklung der Leitlinien zusammengetreten. Es besteht aus zwölf Vertretern aus Politik und Verwaltung und zwölf Bürgern. Im Sommer konnten sich alle Berliner für diesen Arbeitskreis bewerben. Das Interesse war so groß, dass gelost werden musste.

mit einem breiten Rückhalt aus der Bevölkerung.“ Die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften sind davon nicht überzeugt. Im September hatten die Vorstände der sechs Unternehmen in

Konsens ohne Debatte?

einem Brief an Katrin Lompscher gewarnt, sie könnten das Neubauziel von 30 000 Wohnungen bis 2021 nicht erreichen, wenn die Politik die Hindernisse nicht zügig aus dem Weg räumt. Unter anderem beklagen die Gesellschaften auch die langwierige Bürgerbeteiligung. Zwar sei es richtig, einen „möglichst breiten Konsens über die Art der Ausführung von Neubauvorhaben“ erzielen zu wollen. Die Bürger würden jedoch bestärkt, Bauprojekte grundsätzlich zu verhindern und



wollte der damalige Stadtentwicklungssenator Michael Müller nur darüber sprechen, wie die festgelegte Zahl von 4700 Wohnungen auf die abgesteckten Baufelder verteilt werden.

Wenn man Bürgerbeteiligung ernst nimmt, muss man selbstverständlich auch über das „Ob“ reden. Dass Berlin schnell viele neue Wohnungen braucht, ist ein schwer wiegendes Argument, das in der Abwägung etwa den Verlust von Parkmöglichkeiten deutlich überwiegt. Doch ein Totschlagargument, das jede weitere Diskussion erübrigt, ist es nicht. Sollte sich bei der Bürgerbeteiligung herausstellen, dass gewichtige ökologische, verkehrliche, städtebauliche oder soziale Gründe gegen die Bebauung eines Grundstücks sprechen, muss es in der Konsequenz auch möglich sein, das Bauvorhaben ganz ab-

Dieses Gremium aus Verwaltung und Bevölkerung wird die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung erstellen



Fotos: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Bürger- ➡ versammlung zur Elisabeththau

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen: „Klare Regeln und Grundsätze können es schaffen, dass Partizipationsprozesse bei Bau- und Planungsvorhaben nicht zu Verzögerungen führen, sondern zu einer schnelleren Umsetzung

in Frage zu stellen. Nach Ansicht der Wohnungsbau-gesellschaften sollte es allenfalls um das „Wie“, nicht aber um das „Ob“ von Neubauten gehen. Genau diese Haltung hat 2014 zum Scheitern der Randbebauung auf dem Tempelhofer Feld geführt. Hier

zublasen – wie etwa auf der Elisabeththau in Berlin-Pankow. Zu welchen Verzögerungen es kommen kann, wenn man die Anwohnerbeteiligung vernachlässigt, erfährt gerade das landeseigene Wohnungsunternehmen Gesobau bei



Foto: Christian Muhrbeck

ohne vorgefertigte Pläne die Diskussion eröffnen. So ist die Senatsverwaltung im Februar mit einem nahezu weißen Blatt Papier in die ersten Informationsveranstaltungen nach Blankenburg gegangen. Für das Entwicklungsgebiet Blankenburger Süden hat die Verwaltung nur wenige Rahmenbedingungen vorgegeben: Es sollen 5000 bis 6000 Wohnungen und die dazugehörigen Schulen und Kitas sowie eine Straßenbahn-anbindung entstehen. Resultat: Die Mehrheit der Bürger zeigte sich zufrieden, dass sie mit ihrer Meinung das Vorhaben noch beeinflussen können. Initiativen wie die AG Stadtentwicklung Blankenburg bleiben skeptisch, wollen aber die Planung kritisch begleiten.

Auch beim neuen Kreuzberger Sanierungsgebiet Rathausblock ist es mit einem offenen Dialogangebot gelungen, die zahlreichen Gewerbetreibenden, Künstler und Initiativen, die schon lange auf dem Dragonerareal aktiv sind, für eine konstruktive Mitarbeit zu gewinnen.

Wie Planer sich hingegen den nachhaltigen Unmut von Anwohnern zuziehen, zeigt ein Beispiel aus der Michelangelostraße in Prenzlauer Berg. Von den Plänen, dort auf Grünflächen und Parkplätzen 1500 Wohnungen zu bauen, erfuhren die meisten Anwohner erst, als im Januar

sie vor vollendete Tatsachen gestellt wurden. Als im April dieses Jahres die Anwohner zu einem „Neustart“ des Dialogs eingeladen waren, schlug den Senats- und Bezirksplanern in der vollbesetzten Gethsemane-Kirche nach wie vor breite Ablehnung entgegen. „Wir brauchen qualifizierte Bürgerbeteiligung statt eines

◀ **Großes Interesse am Dialog auf dem Dragonerareal**

einem relativ kleinen Vorhaben in der Weißenseer Gounodstraße. Als sie im Juli 2013 die fertigen Pläne stolz im Rahmen einer Rundfahrt mit Senator Müller vor Ort präsentierte, waren die Anwohner komplett überrascht. Das Schließen einer Baulücke in der Straßenfront hätten alle akzeptiert, aber dass im grünen Garten zusätzlich sechs Townhouses entstehen sollten, rief Protest hervor.

Gestoppter Durchmarsch

Die Gesobau änderte die Pläne daraufhin nur geringfügig und sägte vorsorglich fast alle Bäume ab. Einige Nachbareigentümer klagen nun gegen die Baugenehmigung. Das nimmt viel Zeit in Anspruch, der Ausgang ist ungewiss. Viereinhalb Jahre nach der Vorstellung der Pläne sind die einzigen Ergebnisse eine

Eine Plattform für alle

Schon bei der Frage, wie Bürgerbeteiligung funktionieren soll, wird Bürgerbeteiligung groß geschrieben. Das zur Hälfte aus Bürgerinnen und Bürgern bestehende Arbeitsgremium soll innerhalb eines Jahres Leitlinien erarbeiten und im Herbst 2018 ans Abgeordnetenhaus übergeben. Bis dahin wird es vier öffentliche Veranstaltungen zum Thema geben. Ab Januar 2018 können sich alle Berliner auf der Internetseite „mein.berlin.de“ an der Diskussion beteiligen. Der Senat will „meinBerlin“ zu einer Vorhabenplattform ausbauen, auf der in Zukunft sowohl alle planerischen Vorhaben des Landes und der Bezirke frühzeitig mit einer Projektbeschreibung veröffentlicht werden als auch alle öffentlichen Beteiligungsverfahren verzeichnet sind. *js*

Akzeptanzmanagements“, sagte Horst Krüger vom Verein für Lebensqualität in der Michelangelostraße. Die Bürger sind durchaus zu Kompromissen bereit. Eine komplette Verweigerungshaltung gegen Neubauten gibt es nur selten. Einer Umfrage des landeseigenen Wohnungsunter-



Foto: Nils Richter



Foto: Jens Sethmann

Wo sich die Anwohner überfahren fühlen: beabsichtigte Bebauung von Flächen in der Michelangelostraße und in der Gounodstraße

verwüstete Gartenanlage und Ärger auf allen Seiten. Wenn die Gesobau von Anfang an die Anwohner einbezogen hätte, könnte zumindest der Lückenschluss schon längst fertig sein. Entscheidend für eine gelungene Bürgerbeteiligung ist, dass die Planer

2015 das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs präsentiert wurde. Die Bürger gingen auf die Barrikaden, nicht nur, weil der Bebauungsvorschlag für viele Nachbarn unzumutbare Verschlechterungen gebracht hätte, sondern auch, weil

nehmens Stadt und Land zufolge begrüßen 71 Prozent der Berliner, dass mehr Wohnungen gebaut werden. In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft haben 61 Prozent kein Problem mit Neubauten. So schlecht ist das Neubauklima also nicht. *Jens Sethmann*

100 JAHRE MIETERSCHUTZ

Des Kaisers Mietpreisbremse

Der Mieterschutz ist in Deutschland indirekt ein Kind des Ersten Weltkriegs. Die Reichsregierung verbesserte die rechtliche Situation der Mieter erheblich, um die Unterstützung des Volkes für den Krieg nicht zu verlieren. Nach einigen Verordnungen der Militärbehörden zum Kündigungsschutz von Soldaten und ihren Familien wurde 1917 eine allgemein gültige Mieterschutzverordnung in Kraft gesetzt, die der aktuellen Mietpreisbremse ähnelt. Anders als heute hat man aber vor 100 Jahren auf deren Unzulänglichkeiten reagiert und die Regelungen vor und nach dem Kriegsende nachgebessert.

■ Zum Weiterlesen
Jürgen Herrlein:
100 Jahre „Mietpreisbremse“, in:
NZM 1-2/2016,
Seite 1 bis 9;
Armin Hentschel,
Reiner Wild: Wider
Miethswucher und
Eigentümer-
tyrannei –
101 Jahre Berliner
Mieterverein 1888-
1989, Berlin 1989

Das deutsche Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Als dieses am 1. Januar 1900 in Kraft trat, konnte von einem Mieterschutz allerdings noch kaum die Rede sein. Mieterhöhungen waren nur durch den Wucherparagrafen begrenzt, Kündigungen jederzeit möglich. „Das von Reichs- und Rechtswegen geltende Miethsrecht steht thatsächlich nur auf dem Papier“, kritisierte einer der Schöpfer des BGB, Rudolph Sohm, im Jahr 1902 in der Zeitung des Vereins Berliner Wohnungsmiether. „Mächtiger als die Gesetzgebung des Deutschen Reiches sind die Hausbesitzervereine gewesen.“ Erst die katastrophalen Auswirkungen des Ersten Weltkriegs (1914 bis 1918) brachten die kaiserliche Reichsregierung dazu, Mieter vor Willkür zu schützen. Die anfängliche Kriegsbegeisterung schwand

dahin, als die Zahl der Gefallenen und Verwundeten an den Fronten in ungeahnte Höhen stiegen und für die Zivilbevölkerung die Lebensmittel immer knapper wurden. Um den Rückhalt in der Bevölkerung nicht ganz zu verlieren, ergriff die Militärverwaltung einige sozialpolitische Maßnahmen. Für einen großen Teil der Soldaten war der Wehrsold viel niedriger als das Einkommen ihres Zivilberufs. Viele Familien hatten daher Probleme, die Miete zu bezahlen. Solange

Mieteinigungsämter und Mietenstopp

die Männer Soldaten waren, blieben die Familien vor einer Räumung wegen Zahlungsverzugs geschützt. Aber allein im Jahr 1914 sind schon 145 000 deutsche Kriegsteilnehmer gefallen. Zum Schmerz über den Verlust des Ehemanns und Vaters kam für die Witwen oft auch noch die Kündigung der Wohnung dazu. Bei der Suche nach kleineren Wohnungen mussten die Hinterbliebenen feststellen, dass die Vermieter die Mietpreise kräftig verteuerten. Das seit 1916 geltende Bauverbot verschärfte die Lage auf den städtischen Wohnungsmärkten zusätzlich. Der Chef des Generalstabs und spätere



Reichskanzler Paul von Hindenburg forderte im Dezember 1917, „daß unsere Krieger, die ihr Vaterland unter schwerstem Opfer so ruhmvoll vor dem Verderben geschützt haben, bei ihrer Heimkehr nicht mit Wohnungselend geschlagen oder mit Frau und Kindern der Obdachlosigkeit preisgegeben werden“ dürften.

Ab Dezember 1914 hatten die Städte Mieteinigungsämter eingerichtet, die bei Mietstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern schlichten sollten. Sie konnten zwar das Erscheinen beider Seiten erzwingen, aber keine verbindlichen Entscheidungen fällen. Deshalb blieben die Mieteinigungsämter weitgehend wirkungslos.

Die „Verordnung über das Kündigungsrecht der Hinterbliebenen von Kriegsteilnehmern“ vom 15. Oktober 1915 war der erste Eingriff ins BGB im Sinne des Mieterschutzes. Im März 1916 wurde dann „im Interesse der öffentlichen Sicherheit“ ein Mietenstopp angeordnet, den man als Vorläufer der Mietpreisbremse von 2015 ansehen kann: Als Miethöchstpreis wurde bis auf Weiteres der Preis festgesetzt, der am 1. März 1916 galt. Jede Erhöhung für aktuelle oder spätere Mieter wurde verboten. „Zu widerhandlungen werden mit Gefängnis bis zu einem Jahre, bei Vorliegen mildernder Umstände mit Haft oder mit Geldstrafe bis zu

Kriegsbeginn 1914:
Die anfängliche
Begeisterung war
schnell verflogen



Fotos: Bundesarchiv





Foto: akg-images

der Städte und Gemeinden Auskunft darüber geben, zu welcher Miete sie ihre Wohnungen neu vermieteten. Erschien der Preis zu hoch, konnte die Stadt das Mieteinigungsamt anweisen, die Miete auf eine angemessene Höhe zu senken.

Nach der Kriegsniederlage und der Abdankung des Kaisers besserte die nun demokratisch gewählte Reichsregierung, begleitet von großen Mieterdemonstrationen und Mieterstreiks, das Mietrecht noch einmal nach: Die Dritte Mieterschutzverordnung vom 22. Juni 1919 erlaubte nun auch, bei den Mieteinigungsämtern eine Mietsenkung zu beantragen – nicht nur bei Neuverträgen, sondern ebenso in bestehenden Mietverhältnissen. Das Land Preußen erließ im selben Jahr auch noch eine Höchstmietenverordnung, um die Mieteinigungsämter zu entlasten. Verglichen mit der Rechtlosigkeit der Mieter vor dem Krieg hatten die Notstandsmaßnahmen einen riesigen Fortschritt gebracht. Die Sozialistischen Monatshefte schrieben 1920: „Wer eine Wohnung innehat, ist heute eigentlich nicht mehr ihr Mieter, sondern ihr Besitzer. Denn was heißt Besitz? Die dauernde rechtmäßige Innehabung einer Sache, die mir niemand nehmen darf.“

Durch die vielen Verordnungen war das Mietrecht allerdings unübersichtlich geworden. Einen Systemwechsel brachte 1922 das Reichsmietengesetz. Die zulässige Miethöhe bemas sich nach der Vergleichsmiete auf Basis der „Friedensmiete“ von 1914. Im Gesetz hieß es: „... ortsüblich ist der Mietzins ..., der für die mit dem 1.7.1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war.“ Das Vergleichmietensystem gilt im Grundsatz heute noch.

Der Vergleich der Mieterschutzverordnungen mit der heutigen Mietpreisbremse bringt Erstaunliches zu Tage. Die kaiserlichen Behörden haben verhältnismäßig schnell reagiert, als sich ihre vorherigen Anordnungen als unzureichend herausgestellt hatten. Die schwarz-rote Bundesregierung änderte an ihrer am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse indessen nichts, obwohl je-

dem sehr schnell klar wurde, dass sie wegen der zahlreichen Ausnahmen und Bedingungen nicht praxistauglich und nahezu wirkungslos ist.

CDU und CSU blockten die Nachbesserungsvorschläge der SPD ab. Die kaiserliche Reichsregierung und die Führung der Reichswehr, die wahrlich nicht im Verdacht standen, mit sozialen Ideen zu sympathisie-

◀ Wenn der Kaiser den Familien schon die Männer nahm, wollte er ihnen wenigstens die Wohnung erhalten

Tod an den Fronten und Not in der Heimat

Als die deutschen Soldaten am 1. August 1914 mit Hurra in den Krieg zogen, waren sie sich sicher, zu Weihnachten als strahlende Sieger wieder zu Hause zu sein. Doch der Vormarsch auf Paris geriet in Nordfrankreich und Belgien ins Stocken. Es entwickelte sich ein Grabenkrieg mit Millionen Toten auf beiden Seiten, der sich über vier Jahre ohne nennenswerte militärische Fortschritte hinzog. Von den 13,25 Millionen deutschen Soldaten starben zwei Millionen an den Fronten und in den Lazaretten. Zudem verschlechterte sich im Lande die Versorgung enorm. Lebensmittel mussten rationiert werden. Berlin war im Februar 1915 die erste Stadt, die Brotkarten einführte. Es kam in den Berliner Markthallen zu Tumulten, im März gab es erste Protestkundgebungen vor dem Reichstag. Ab 1916 wurden alle Lebensmittel zugeteilt. Genutzt hat es nichts. Der Winter 1916/17 war der erste „Steckrübenwinter“. Schätzungen gehen von 440 000 bis 760 000 Hungertoten in Deutschland aus.

js

ren, haben in Kriegs- und Notzeiten eine flexiblere und sozial verantwortlichere Politik betrieben als CDU und CSU in unserem heutigen demokratisch verfassten Staat mit brumrender Volkswirtschaft – ein Armutszeugnis.

Jens Sethmann



Fotos: Bundesarchiv



Kriegsjahre 1914 bis 1918: Steckrüben, Warteschlangen, Brotkarten

1500 Mark bestraft“, heißt es am Ende der Verordnung. Im folgenden Jahr wurde mit einer weiteren Verordnung klargestellt, dass Kündigungen nur aus wichtigem Grund zulässig waren. Doch auch diese streng formulierten Verordnungen wussten die Vermieter zu umgehen. Sie behaupteten, die Kosten für Instandhaltung und Hausverwaltung seien gestiegen, und erhöhten deswegen die Mieten.

Der Beginn des Vergleichsmietensystems

Waren die bisherigen Verordnungen von der Militärverwaltung erlassen worden und nur für Mieterhaushalte mit Kriegsteilnehmern gültig, reagierte nun die Reichsregierung als der eigentliche Gesetzgeber – diesmal für alle Mieter. Die Mieterschutzverordnung vom 26. Juli 1917 gab den Mieteinigungsämtern der Städte die Möglichkeit zu bestimmen, dass ein vom Vermieter gekündigtes Mietverhältnis fortgesetzt werden musste. Das Amt konnte in solchen Fällen auch die Miethöhe festlegen. Das galt aber nicht in laufenden Mietverhältnissen oder bei Neuvermietungen.

Dieser Fehler wurde mit der Zweiten Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 behoben. Die Vermieter mussten nun auf Verlangen

10 FRAGEN ZUR MODERNISIERUNG

Maßnahmen, Kosten, Ausnahmen

Die Ankündigung einer Modernisierung verunsichert viele Mieter. Was zulässig ist und was nicht, erklärt das MieterMagazin deshalb in zehn Fragen und Antworten.

■ Weitere Informationen finden Sie im Infoblatt 13 des Berliner Mietervereins „Modernisierung“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl013.htm



Foto: Christian Muhrbeck

Wichtige Unterscheidung: Was ist Modernisierung, was ist Instandsetzung?

1. Was ist eine Modernisierung?

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, durch die Energie- oder Wasserverbrauch eingespart oder der Gebrauchswert der Mietsache beziehungsweise die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert werden oder Maßnahmen, die auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung vom Vermieter durchgeführt werden müssen.

der Modernisierungskosten als Mieterhöhung auf ihre Mieter abzuwälzen. Auch für Modernisierungen im Sozialen Wohnungsbau gibt es Beschränkungen in Form von Mietobergrenzen.

4. Welche Kosten müssen aus der Modernisierung herausgerechnet werden?

Fällige Instandsetzungen berechtigen nicht zur Mieterhöhung. Sie sind vorab aus den Modernisierungskosten herauszurechnen. Das gleiche gilt für öffentliche Fördermittel, die für die Modernisierung in Anspruch genommen wurden.

5. Wann wird die Mieterhöhung nach einer Modernisierung fällig?

Die Bauarbeiten müssen abgeschlossen sein. Die Mieterhöhung muss dem Mieter in Textform zugehen und die Gesamtkosten, die abzuziehenden Kosten sowie die Verteilung auf die Wohnung aufzeigen. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhung.

6. Kann eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung verhindert werden?

Eine Mieterhöhung kann bei Vorliegen einer finanziellen Härte ausgeschlossen sein. Dabei kommt es immer auf den Einzelfall an. Der Härteinwand muss fristgemäß bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, eingewandt werden. Er ist ausgeschlossen, wenn durch die Modernisierung ein allgemein üblicher Wohnungsstandard geschaffen wird oder der Vermieter die Modernisierung wegen gesetzlicher Verpflichtung nicht zu vertreten hat.

7. Fällt die Mieterhöhung wegen Modernisierung weg, wenn sich die durch die Modernisierung entstan-

denen Kosten nach gut neun Jahren refinanziert haben?

Nein, die Mieterhöhung nach Modernisierung wird Bestandteil der Nettokaltmiete und damit auch Berechnungsgrundlage für nachfolgende Mieterhöhungen (Ausnahme: Berechnung der Kappungsgrenze).

8. Sind nach einer Mieterhöhung infolge der Modernisierung weitere Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel möglich?

Ja, aber nur dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten ist. Berücksichtigt wird dann bei der Berechnung der Mieterhöhung der modernisierte Ausstattungszustand der Wohnung. Wird nach einer Modernisierung die Miete zunächst auf der Grundlage des Mietspiegels erhöht, ist eine nachfolgende Mieterhöhung wegen der Modernisierung nur möglich, wenn der Vermieter sich diese ausdrücklich vorbehalten hat.

9. Was gilt bei Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete im Mietvertrag?

Die Vereinbarung einer Staffelmiete schließt die Mieterhöhung nach einer Modernisierung aus. Bei einer Indexmiete – die Miete bestimmt sich ihr zufolge nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland – ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung nur möglich, wenn der Vermieter den Grund baulicher Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

10. Wir wirkt sich die Mieterhöhung nach Modernisierung auf die Mietpreisbremse aus?

Wurde vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Wohnung modernisiert, darf der Vermieter die nach Mietpreisbremse zulässige zehnprozentige Grenze über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe der Mieterhöhung von 11 Prozent der Modernisierungskosten überschreiten. Bei einer umfassenden Modernisierung, deren Kosten ungefähr einem Drittel der anfallenden Neubaukosten entsprechen, ist die Mietpreisbremse nicht anwendbar. *Wibke Werner*

2. Wie werden die Modernisierungskosten auf den Mieter abgewälzt?

Der Vermieter kann die Jahresmiete um 11 Prozent seiner für die Modernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen.

3. Gibt es abweichende Regelungen zur Mieterhöhung durch Modernisierung?

Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin sind nach einer Kooperationsvereinbarung mit dem Senat verpflichtet, nach einer Modernisierung lediglich 6 Prozent

VERJÄHRUNG

Erst der Rückblick, dann „Prost Neujahr“

Vermieter und Mieter können in der Regel drei volle Kalenderjahre warten, bevor sie Zahlungsansprüche durchsetzen. Danach tritt gemäß § 199 BGB die sogenannte Silvesterverjährung ein.

■ Weitere Informationen finden Sie im Infoblatt 104 des Berliner Mietervereins „Verjährung beachten!“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/f104.htm

Vertragspartner übersehen oft, dass die Verjährungsfrist erst am Ende des Kalenderjahres zu laufen beginnt. Steht dem Mieter zum Beispiel ein Guthaben aus einer Abrechnung zu, die er im September 2014 erhalten hat, tickt seine Uhr erst mit Ablauf des 31. Dezember 2014: Die Verjährung träte am 31. Dezember 2017 ein. Da dieser aber ein Sonntag ist, verlängert sich die Frist bis zum Ablauf des 1. Januar 2018. Auch der Vermieter müsste sich diesen Tag rot im Kalender notieren, wenn er beispielsweise eine Nachzahlung aus der im Jahr 2014 zugestellten Abrechnung fordert oder meint, der Mieter habe im Januar 2014 die Miete zu Unrecht gemindert. Auch sein

Kopfschmerzen am Neujahrsmorgen könnte bekommen, wer bis um 24 Uhr des Silvesterabends – in diesem Jahr wegen des Sonntags erst um 24 Uhr des 1. Januar – seinen Anspruch nicht gerichtlich geltend gemacht

Anspruch muss gerichtlich geltend gemacht werden

hat. Man beantragt entweder einen Mahnbescheid beim Amtsgericht – wenn die Wohnung in Berlin liegt, ist das Amtsgericht Wedding zuständig – oder man erhebt eine Klage beim Amtsgericht des Wohnorts. Es genügt, Klage oder Mahnbescheid zu faxen oder bis Mitternacht in den Gerichtsbriefkasten einzuwerfen.

Gerichtskosten müssen übrigens erst überwiesen werden, wenn das Gericht hierzu auffordert – dann aber unverzüglich.

Ähnlich wie Klage und Mahnverfahren hemmen gemäß § 203 BGB auch Verhandlungen die Verjährung. Haben Mieter und Vermieter zum Beispiel 2016 einen Monat über eine Minderung aus dem Jahr 2014 gestritten, ruht die Verjährung für diese Zeit. In diesem Fall träte die Verjährung also frühestens im Februar 2018 ein. Vorsicht: Die Frist beginnt wieder zu laufen, wenn die Verhandlungen einschlafen, weil der Gegner sich nicht mehr meldet. Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln verjährt übrigens nicht. Hat das Gericht dagegen den Mängelbeseitigungs- oder einen anderen Anspruch anerkannt, gilt für Mieter und Vermieter eine 30-jährige Verjährungsfrist.

Wer meint, dass sein Anspruch am Jahresende 2017 verjährt, sollte sich rechtzeitig vor dem Jahreswechsel beim Mieterverein beraten lassen. Auch wenn man sich vor Amtsgerichten selbst vertreten darf, gilt gerade bei Mahnbescheiden Vorsicht: Der Vermieter muss erkennen können, welcher Anspruch gemeint ist – zum Beispiel aus welcher Abrechnung die Geldforderung stammt. Laien geraten durch vermeidbare Fehler leider häufig in die Verjährungsfalle. Sebastian Bartels

Ausnahme: Kurze Verjährung bei Mietende

Nach der Beendigung des Mietverhältnisses gilt gemäß § 548 BGB eine kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten – für Mieter aber nur in zwei Fällen: zum einen, wenn sie Einrichtungen der Wohnung zurückverlangen, zum anderen, wenn der Vermieter ihnen Verwendungen erstatten soll, etwa Kosten für zu Unrecht ausgeführte Schönheitsreparaturen. Zum Vorteil des Mieters muss der Vermieter die Sechsmonatsfrist auch bei anderen Zahlungsansprüchen im Zusammenhang mit Auszug oder Verkauf der Wohnung beachten, etwa bei Beschädigungen oder Kosten für unterlassene Malerarbeiten. Für ihn läuft die Frist, sobald er Kenntnis vom Auszug hat und die Wohnung besichtigen kann. sb

Frist beachten ►
– zum Jahreswechsel können Ansprüche verjähren

Anspruch auf Zahlung der Kaution fällt darunter. Die Frist beginnt aber nur in Fällen, in denen der Berechtigte seinen Anspruch kennt oder kennen müsste. Das ist bei Schadenersatz manchmal nicht der Fall. Beispiel: Der Mieter erfährt fünf Jahre nach einer Eigenbedarfskündigung, dass dieser Grund vorgetäuscht war. Auch hier gilt aber eine Höchstfrist: Nach Ablauf von zehn Jahren kann nichts mehr gefordert werden.

Illustration: Tomicek/LBS



Die Heizkörper der Wohnung lassen sich bequem von unterwegs steuern



Foto: Nils Richter

ELEKTRONISCHE THERMOSTATE

Die Wohnungstemperatur im Griff – überall und jederzeit

Elektronische, programmierbare Thermostate machen das Heizen komfortabler, helfen Energie zu sparen und tragen dazu bei, die CO₂-Emissionen von Wohngebäuden zu senken. Manuell einzustellende elektronische Thermostate sind vor allem für diejenigen ideal, die im Wochenverlauf einen relativ konstanten Tagesablauf haben. Aber der Trend geht zur Steuerung der Heizung von unterwegs über die Smartphone-App.

■ Weitere Informationen finden Sie im Infoblatt 33 des Berliner Mietervereins „Thermostatventile“: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fl033.htm

Ein elektronischer Thermostat besteht aus einem Sensor, einer Uhr, einem Minicomputer und einem Elektromotor. Der Temperaturfühler ist je nach Modell entweder direkt in den Ventilkopf oder in einen Raumregler integriert, dessen Standort dann frei wählbar ist. Je nach Modell können zahlreiche Intervalle programmiert werden – zum Beispiel,

Normaltemperatur herunter. Kinderzimmer müssen nicht beheizt werden, wenn die Kinder in der Schule sind. Pro Tag sind mehrere zeitgesteuerte Einstellungen möglich, und für jeden Wochentag kann ein anderer Rhythmus programmiert werden – mit einer Genauigkeit von plus/minus 0,5 °Celsius.

Die Stiftung Warentest hat errechnet, dass sich mit programmierbaren Thermostaten 5 bis 8 Prozent der jährlichen Heizkosten allein dadurch sparen lassen, dass die Temperatur in der Wohnung bei Abwesenheit um 4 °Celsius gesenkt wird. Werben Hersteller mit Einsparungen von bis zu 30 Prozent, ist allerdings vorsichtig geboten – das ist wenig realistisch.

Der Einbau von programmierbaren beziehungsweise mit einer App steuerbaren Thermostaten durch den Vermieter gilt als Modernisierung und muss dem Mieter angekündigt werden. Will der Mieter seine alten Heizungsthermostate auf eigene Kosten tauschen und programmierbare Thermostate einbauen, sollte er die alten Thermostate aufbewahren, da diese Eigentum des Vermieters sind. Die meisten Heizkörperthermostate lassen sich auch

von Laien ohne handwerkliche Erfahrung problemlos montieren. Sie kosten je nach Funktionsumfang 20 bis 100 Euro.

Für die Steuerung der elektronischen Thermostate bieten diverse Anbieter eine Vielzahl von Apps und Funktionen an. So kann zum Beispiel die Heizungsregelung an die Wettervorhersage angepasst werden. Wenn der Wetterbericht Sonnenschein vorausagt, fährt die Heizung herunter, um Energie zu sparen. Der Urlaubsmodus unterbricht die Intervallheizeleistung für eine einstellbare Zeit. Die Boost-Funktion sorgt für eine schnelle Erwärmung der Wohnung. In 300 Sekunden gibt die Heizung alles, um die Luft schnell warm zu machen – ideal für morgens oder wenn der Mieter zwischenzeitlich kurz zu Hause ist.

Durch an Türen beziehungsweise Fenstern oder am Gerät angebrachte Sensoren reagiert der Thermostat, wenn zum Lüften das Fenster geöffnet wird oder die Tür nicht geschlossen ist. Selbst kurzes Stoßlüften wird vom Thermostat erkannt. Bei Temperaturen unter 4 °Celsius wird ein automatisches Frostschutzprogramm aktiviert.

Mit einer besonderen Steuerung, die erkennt, wo sich die Bewohner aufhalten („Geofencing“), wird die Heizung automatisch herunterregelt, sobald niemand zu Hause ist. Das System garantiert, dass es auch rechtzeitig wieder warm ist, bevor

Thermostate Im Vergleich

Die Stiftung Warentest veröffentlichte im Januar 2017 einen Heizkörperthermostat-Test. Insgesamt zehn Heizkörperthermostate wurden verglichen, darunter drei programmierbare und vier programmierbare mit Fernzugriff. Die ausführlichen Testergebnisse finden sich in der Zeitschrift test 1/2017 sowie im Einzelabruf im Internet für 3 Euro. Das Fazit: „Alle untersuchten Thermostate funktionierten zuverlässig. Im Hinblick auf Batterieverbrauch und Handhabungsdetails stießen die Tester auf deutliche Unterschiede. Meist erwiesen sich Inbetriebnahme und Bedienung als recht einfach. Auch Laien können dies meistern.“ Der Test liefert dazu viele nützliche Infos und Tipps. rb

■ Weitere Informationen unter www.test.de/

dass das Badezimmer ab 5 Uhr geheizt wird, damit es um 6 Uhr angenehme 20 °Celsius warm ist. Ab 8 Uhr, wenn alle aus dem Haus sind, kühlt das Badezimmer wieder auf

Keiner da? Heizung runter!

der erste Bewohner nach Hause kommt. Der Radius der standortbasierten Steuerung kann manuell angepasst werden. Eine Kindersicherung sorgt dafür, dass eine manuelle Änderung direkt am Thermostat nicht mehr möglich ist und dieser nur noch über die App steuerbar ist. Einige Thermostate öffnen automatisch regelmäßig das Ventil zum Schutz vor Verkalkung. Der Energie-sparbericht zeigt unter anderem an, wie viel Energie der Thermostat im Monat gespart hat und wie oft offene Türen und Fenster erkannt wurden.

Rainer Bratfisch

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betriebskostenabrechnung

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

BGH vom 19.7.2017 – VIII ZR 3/17 –

 Langfassung im Internet

Die hier streitgegenständliche Abrechnung listete auf der ersten Seite 15 Kostenpositionen auf, adierte auf ihrer Rückseite dann die Nummern dieser Positionen und ordnete sie vier mit A bis D bezeichneten Rubriken zu, ohne dabei die Kostenpositionen selbst nochmals zu beschreiben. Schließlich wurden auf der Folgeseite die Nebenkostenrubriken nicht mit A bis D, sondern mit den Gliederungsziffern 1 bis 4 gekennzeichnet. Der Mieter berief sich auf die formale Unwirksamkeit der Abrechnung wegen mangelnder Nachvollziehbarkeit. Das Landgericht Wiesbaden gab ihm Recht.

In der Revisionsinstanz entschied der BGH jedoch anders. Eine Betriebskostenabrechnung sei formell ordnungsgemäß, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Dabei seien keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Entscheidend sei allein, ob die Angaben in der Betriebskostenabrechnung es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Diese Anforderungen sah der Bundesgerichtshof auch bei der vorgelegten, komplizierten und unübersichtlichen Abrechnung als erfüllt an. Es sei nicht zu beanstanden, dass der

Mieter, um die auf der dritten Seite der Abrechnung auf ihn entfallenden Kostenanteile nachzuvollziehen, auf die beiden vorhergehenden Seiten zurückblättern und die auf drei Seiten enthaltenen Angaben gedanklich zusammenführen müsse.

Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter ist aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten, die denknotwendig erst frei wird, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Die Ansicht, der Vermieter müsse sich auf einen „fliegenden Wohnungswechsel“ mit dem Mieter einlassen, beruht auf einer einseitig an den Interessen des Mieters ausgerichteten, den Charakter von Rücksichtnahmepflichten jedoch grundlegend verkennenden Bewertung.

BGH v. 19.7.2017 – VIII ZR 284/16 –

 Langfassung im Internet

Die dreiköpfige Mieterfamilie bewohnte seit dem Jahr 2000 eine Mietwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt. Der Vermieter kündigte wegen Eigenbedarfs. Seine Tochter und deren Ehemann, die zurzeit im vierten Obergeschoss des gleichen Hauses wohnten, sollten in die Mieterwohnung ziehen, sie benötigten diese Wohnung aus gesundheitlichen Gründen. Das Landgericht war der Auffassung, dass die frei werdende Wohnung der Tochter im vierten Obergeschoss den Mietern als Ersatz hätte angeboten werden müssen. Der Bundesgerichtshof entschied – wie aus dem Leitsatz ersichtlich – anders. Denn die Entscheidung des Landgerichts weiche von der Rechtsprechung des BGH ab, nach der die Anbietspflicht jedenfalls mit Ablauf der Kündigungsfrist und der damit eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses ende (BGH vom 9.7.2003 – VIII ZR 311/02 –; vom 4.6.2008 – VIII ZR 292/07 –; vom 21.12.2011 – VIII ZR 166/11 –; vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15 –). Unabhängig davon scheide eine Anbietspflicht des Vermieters auch deshalb aus, weil die Alternativwohnung (100 Quadratmeter im 4. Obergeschoss) bei einer objektiven Betrachtung nach Größe, Zuschnitt und Lage als mit der bisherigen Wohnung (170 Quadratmeter im Erdgeschoss) nicht mehr ernsthaft vergleichbar angesehen werden könne.

Schönheitsreparaturen

a) Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist grundsätzlich nicht gehindert, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formalklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 177/09, BGHZ

185, 114 Rn. 11 ff.; Beschlüsse vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 281/09, WuM 2010, 635 Rn. 1; vom 31. August 2010 – VIII ZR 28/10, WuM 2010, 750 Rn. 1; vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 6/10, NZM 2011, 478 Rn. 1).

b) In den vorgenannten Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen

eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen; insbesondere folgt eine derartige Pflicht weder aus § 241 Abs. 2 BGB noch aus § 242 BGB.

BGH vom 20.9.2017 – VIII ZR 250/16 –

➔ Langfassung im Internet

Instanzen-Rechtsprechung

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Mieter haben das Recht, zumindest eine Betriebskostenabrechnung von dem Vermieter zu verlangen, anhand derer sich die Beträge ermitteln lassen, die für haushaltsnahe Dienstleistungen erbracht worden sind. Dieser Verpflichtung kann sich der Vermieter nicht durch eine Formalklausel entziehen. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist zudem als überraschende Regelung unwirksam.

LG Berlin vom 18.10.2017

– 18 S 339/16 –, mitgeteilt von RAin Anja Varduhn

➔ Langfassung im Internet

Nach § 35 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) können auch Mieter in den Genuss von Steuerermäßigungen kommen, weil auch in den Betriebskosten haushaltsnahe Dienstleistungen stecken. Zu denken ist vor allem an die Betriebskostenpositionen Gartenpflege, Hausreinigung, Hauswartstätigkeiten insgesamt, Schornsteinfegergebühren, Aufzugswartung und anderes mehr. Hier sind jeweils die Kosten für die Arbeitsleistungen (inklusive Fahrkosten) soweit vom Mieter einer Wohnung steuerlich absetzbar, wie sie seinem Anteil innerhalb der Wirtschaftseinheit entsprechen. Voraussetzung ist, dass der Mieter für diese Positionen Betriebskosten zu zahlen hat.

In Berlin hat sich in den letzten Jahren ergeben, dass durchschnittlich (!) ein Betrag von mindestens 0,51 Euro pro Quadratmeter monatlich steuerrechtlich relevant ist. Diesen Betrag unterstellt, ergibt sich bei einer 60 Quadratmeter großen Wohnung damit eine nach § 35 a EStG zu berücksichtigende jährliche Auf-

wendung von 367,20 Euro. Davon erhält der Mieter vom Finanzamt 20 Prozent zurück, also 73,44 Euro. Im vom Landgericht entschiedenen Fall gab es im Mietvertrag eine Formalklausel, wonach der Vermieter nicht verpflichtet sei, dem Mieter eine Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen auszustellen. Der Mieter verlangte gleichwohl eine auf haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG bezogene Rechnung, um in den Genuss der Steuervergünstigung zu gelangen. Die vorgelegte Betriebskostenabrechnung reichte nicht aus, weil die haushaltsnahen Dienstleistungen nicht gesondert ausgewiesen seien. Da der Vermieter sich weigerte, nahm der Mieter den Vermieter schließlich klageweise darauf in Anspruch, ihm für das Jahr 2014 eine solche Bescheinigung auszustellen, hilfsweise zumindest verschiedene Positionen, die Frisch- und Schmutzwasser und sonstige Nebenkosten betrafen, nach einzelnen Leistungen und Beträgen aufzuschlüsseln. Das Landgericht gab dem Mieter hinsichtlich des eingeschränkten Hilfsklageantrages Recht. Der Vermieter müsse dem Mieter ermöglichen, die durch § 35 a EStG eröffneten Steuervorteile tatsächlich zu erlangen. Der Mieter habe das Recht, zumindest eine Betriebskostenabrechnung von dem Vermieter zu verlangen, anhand derer sich die Beträge ermitteln ließen, die für haushaltsnahe Dienstleistungen erbracht worden seien. Der Vermieter müsse zwar weder eine „Steuerbescheinigung nach § 35 a EStG“ erteilen noch gewissermaßen steuerberatend tätig werden und einzelne Betriebskostenarten ausdrücklich als Aufwendungen „für haushaltsnahe Dienstleistungen“ einordnen und bezeichnen. Der Mieter müsse jedoch die Möglichkeit erhalten, selbst anhand der Betriebskostenabrechnung zu ermitteln, welche

Dienstleistungen erbracht und welche Beträge dafür aufgewendet worden sind. Dafür sei erforderlich, dass Pauschalrechnungen aufgeschlüsselt und der Anteil der Dienstleistungen ausgewiesen würden.

Dem Mieter sei nicht zuzumuten, selbst anhand der Geschäftsunterlagen bei der Hausverwaltung die Einzelrechnungen zusammenzustellen und zuzuordnen. Dies obliege vielmehr dem Vermieter. Für ihn falle kaum messbarer zusätzlicher Aufwand an, wenn er die Betriebskostenabrechnung erstelle beziehungsweise erstellen lasse und in diesem Rahmen die zuvor beschriebenen Erläuterungen in die Abrechnung mit aufgenommen würden.

Dieser Verpflichtung könne sich der Vermieter nicht durch eine entsprechende Klausel im Mietvertrag, nach der der Vermieter keinen Nachweis über haushaltsnahe Dienstleistungen schulde, entziehen. Eine solche Klausel benachteilige den Mieter unangemessen und sei zudem als überraschende Regelung unwirksam.

Im entschiedenen Fall musste der Vermieter die Betriebskostenabrechnung daher so erstellen, dass bestimmte Nebenkosten sowie Kosten für Frisch- und Schmutzwasser nach einzelnen Beträgen und zugrunde liegenden Leistungen aufgeschlüsselt werden.

Optischer Mangel

Zeigen sich kurz nach Überlassung der frisch renovierten – hochpreisigen – Mietwohnung in allen Räumen Haarrisse, hat der Mieter Anspruch auf Mängelbeseitigung durch den Vermieter und kann bis zur Beseitigung der Mängel die Warmmiete um 6 Prozent mindern.

AG Mitte vom 15.2.2017

– 7 C 137/16 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke

➔ Langfassung im Internet

Zwar sei die Tauglichkeit zum Gebrauch der Wohnung durch die Mängel nicht aufgehoben. Aufgrund der vorhandenen Haarrisse, welche in nahezu allen Bereichen der Wohnung vorhanden seien, ergebe sich aber insgesamt eine beträchtliche optische Beeinträchtigung durch eine erheblich erscheinende Renovierungsbedürftigkeit. Hierbei war nach Ansicht des Gerichts auch zu berücksichtigen, dass der Mieter für die Wohnung eine Bruttowarmmiete von 1816,24 Euro zahlt. Dieser Betrag liege deutlich über den durchschnittlichen Werten, die in Berlin für Wohnungen gezahlt werden, und könne durchaus als hochpreisig bezeichnet werden. Angesichts dieser hohen Mietzahlung dürfe der Mieter einen (auch) optisch mangelfreien Zustand der Wohnung erwarten.

Duldungsklage

Die Klage auf Duldung von Modernisierungsarbeiten ist dann unzulässig, wenn die Klageanträge keinen vollstreckungsfähigen Inhalt haben.

AG Charlottenburg vom 22.5.2017 – 237 C 517/16 –, mitgeteilt von RA Ludger Freienhofer

Aus dem Klageantrag zu 1. ergab sich nicht, an welchen Stellen der Wohnung welche neuen Heizleitungen im Unterboden verlegt werden sollen. Außerdem ergab sich daraus auch nicht die Tiefe der neuen Heizkörper, die in die vorhandenen Fensternischen eingebaut werden sollen. Der Klageantrag betreffend die geforderte Duldung des Einbaus einer neuen Heizung war deshalb insgesamt zu unbestimmt, weil darin die konkret in ihrer Mietwohnung auszuführenden Arbeiten, die die Mieter zu dulden haben sollen, nicht im Einzelnen aufgeführt waren.

Auch die Klageanträge zu 2. und 4. betreffend die Erneuerung der Wasserleitungen und der Elektroleitungen waren zu unbestimmt, weil auch in diesen Klageanträgen nicht angegeben wurde, wo die neuen Leitungen „verdeckt liegend in Wand und Boden“ beziehungsweise „verdeckt in die vorhandenen Wände geschlitzt“ eingebaut werden sollen.

Im Klageantrag zu 3. fehlte eine Konkretisierung, welches neue WC eingebaut werden soll und es fehlten auch die Maße des einzubauenden „größeren“ Handwaschbeckens sowie die Größe des geplanten Handtuchtrockners. Im Klageantrag zu 5. fehlte schon jegliche Angabe, in welchen konkreten Räumen „4 alte Holzfenster“ durch neue Kunststoffenster ersetzt werden sollen. Außerdem ließ der Klageantrag auch nicht erkennen, ob die neuen Fenster mit Zweifach- oder mit Dreifachverglasung ausgeführt werden sollen, weil der Klageantrag beide Möglichkeiten offen ließ.

Aus dem Klageantrag zu 6. ergab sich nicht, welche konkrete neue Wohnungseingangstür „mit einem Türflügel in massiver Ausführung mit Mehrfach-Verriegelung“ eingebaut werden soll. Auch dieser Antrag wäre deshalb nicht vollstreckungsfähig gewesen.

Der Klageantrag zu 7. ließ den genauen Standort der geplanten neuen Wechselsprechanlage vermissen. Es wurde dort nämlich nicht mitgeteilt, dass der Einbau an der Stelle der bereits vorhandenen Gegensprechanlage erfolgen soll, so dass der Hinweis auf Einbau und Montage „im Flurbereich neben der Wohnungseingangstür“ zu unbestimmt war.

Bauliche Änderung durch Mieter

Weigert sich der Mieter nach erfolgter Abmahnung, die von ihm ohne Genehmigung verlegten Elektroleitungen zurückzubauen, stellt dies eine erhebliche Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

AG Mitte vom 28.3.2017 – 8 C 168/16 –

🔗 Langfassung im Internet

Das Gericht hielt den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, da der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maß verletzt habe, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdete. Ein Eingriff in die Bausubstanz der

Mietsache stelle eine solche erhebliche Gefährdung dar. Bauliche Veränderungen, die die Bausubstanz verändern, seien grundsätzlich nicht erlaubt. Dies gelte auch für die Verlegung von Elektroleitungen. Vorliegend hatte der Mieter nicht nur eine Trennwand eingezogen, die mit dem Boden verklebt wurde, sondern offensichtlich auch eine neue Tür nebst Zarge eingebaut sowie Elektroleitungen verlegt.

Gemäß § 10 des Mietvertrages bedurften derartige Veränderungen der Mietsache der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Eine solche lag unstreitig nicht vor. Soweit der Mieter sich auf eine zustimmende Äußerung der Mitarbeiterin der Hausverwaltung R. bezogen habe, entlaste ihn das nicht, urteilte das Gericht. Denn nach eigenem Bekunden des Mieters sollte lediglich über den Einbau einer Zwischenwand gesprochen worden sein. Abgesehen davon, dass diese Zusage in den nachfolgend geschlossenen Mietvertrag keinen Eingang gefunden habe, gingen die vom Mieter tatsächlich durchgeführten Maßnahmen, insbesondere durch die Veränderung der Elektrik, deutlich weiter.

Der Vermieter habe den Mieter auch gemäß § 543 Abs. 3 BGB mit Schreiben vom 13.6.2016 abgemahnt. Der Mieter habe jedoch keinerlei Bereitschaft signalisiert, einen Rückbau vorzunehmen. Der Vermieter sei schließlich angesichts der Erheblichkeit der Pflichtverletzung durch Eingriff in die Elektroinstallation auch nicht auf eine Unterlassungsklage nach § 541 BGB zu verweisen.

Mietpreisbremse

1. Eine analoge Anwendung der Vorschriften zur sogenannten Mietpreisbremse nach §§ 556 d ff. BGB ist geboten, wenn der Vermieter statt eines Vertragsneabschlusses ohne sachlichen Grund stattdessen eine Mieteraustauschvereinbarung zwischen ihm, den Vormietern und dem Mietinteressenten durchsetzt.
2. Zumindest liegt in einem solchen Fall ein unzulässiges Umgehungsgeschäft vor mit der Folge, dass die gegen die Regelungen der §§ 556 d ff. BGB verstoßende Mietpreisver-

einbarung gemäß §§ 134, 139 BGB nichtig ist.

AG Neukölln vom 11.10.2017 – 20 C 19/17 –, mitgeteilt von RA Max Werner Althoff

🔗 Langfassung im Internet

Das Urteil ist (noch) nicht rechtskräftig.

Mietvertragsabschlussgebühr

Die formularvertragliche Vereinbarung einer Mietvertragsabschlussgebühr in Höhe von 200 Euro verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB und ist nichtig.

AG Neukölln vom 11.10.2017 – 20 C 19/17 –, mitgeteilt von RA Max Werner Althoff

🔗 Langfassung im Internet

Am 30.11.2016 unterzeichneten die Mieter, der Vermieter und die Vormieter eine vom Vermieter vorgelegte, als „Nachtrag 1“ bezeichnete Vereinbarung. In der Vereinbarung war unter anderem geregelt, dass die Vormieter aus dem Mietvertrag ausscheiden und die (jetzigen) Mieter in den Mietvertrag eintreten. In Ziffer 6 der Vereinbarung war geregelt, dass die Mieter wegen des Hauptmietvertragspartnerwechsels an den Vermieter ein Aufwandsentgelt in Höhe von 200 Euro zu zahlen haben. ...

Die Mieter verlangten später die Rückzahlung der 200 Euro vom Vermieter und erhoben nach dessen Weigerung Klage vor dem Amtsgericht. Das Gericht gab der Klage statt: Die Mieter hätten einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen an den Vermieter gezahlten Aufwandsentgelts in Höhe von 200 Euro aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB. Die Zahlung des Aufwandsentgelts erfolgte rechtsgrundlos. Die Regelung in Ziffer 6 der Vereinbarung vom 30.11.2016 sei nämlich gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

Bei der Regelung handele es sich um eine vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB. Die Vereinbarung vom 30.11.2016 und damit auch die Regelung in Ziffer 6 stam-

me vom Vermieter. Der Vermieter habe weder vorgetragen noch unter Beweis gestellt, dass er den Inhalt der Vereinbarung ernsthaft zur Disposition gestellt habe und dass die Mieter die Möglichkeit gehabt hätten, konkrete Gegenvorschläge zu unterbreiten. Damit sei davon auszugehen, dass es sich um vorformulierte Vertragsbedingungen des Vermieters für eine Vielzahl von Verträgen handele, die vom Vermieter bei Abschluss des Vertrages einseitig vorgegeben würden.

Die Regelung in Ziffer 6 der Vereinbarung beeinträchtige die Mieter nach dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen. Unangemessenheit liege vor, sofern der Verwender in nicht hinnehmbarer eigennütziger Weise seine Interessen auf Kosten des Vertragspartners durchsetze, ohne die Interessen des Vertragspartners zu beachten. Sachliche Gründe für die Erhebung eines Aufwandsentgelts in Höhe von 200 Euro bestünden weder dem Grunde noch der Höhe nach. Vielmehr würden durch die Regelung Kosten der Verwaltungstätigkeit auf die Mieter abgewälzt, die in den Aufgabenbereich des Vermieters fielen. Aufgrund ihrer unterlegenen Verhandlungsposition hätten die Mieter die Erhebung des Aufwandsentgelts akzeptieren müssen, da sie damit rechnen mussten, ansonsten die Wohnung nicht anmieten zu können. Eine Klausel mit einem solchen Inhalt halte damit der AGB-Kontrolle nicht stand und sei unwirksam.

Anwaltskosten

Im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB entstandene vorgerichtliche anwaltliche Mahnkosten stellen keinen ersatzfähigen Verzugschaden dar.

AG Schöneberg vom 12.6.2017 – 16 C 50/17 –, mitgeteilt von RiAG R. Hascher

🔗 Langfassung im Internet

Modernisierungsankündigung

Eine Modernisierungsankündigung ist unwirksam, wenn sie Arbeiten

ankündigt, die einen Verbleib in der Wohnung ausschließen, ohne eine konkrete Ersatzwohnung anzubieten.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 19.4.2017 – 2 C 207/16 –, mitgeteilt von RA Marek Schauer

🔗 Langfassung im Internet

Modernisierungsankündigung

1. Für Maßnahmen, die dem Vermieter aus baurechtlichen Gründen nicht erlaubt sind, besteht kein Duldungsanspruch.

2. Dies ist der Fall, wenn die angekündigten Baumaßnahmen als bauliche Änderungen im Sinne einer Erhaltungsverordnung des Bezirksamts einem Präventivverbot mit Erlaubnisvorbehalt unterliegen und genehmigungspflichtig sind, der Vermieter jedoch unbestritten keine Genehmigung hat.

3. Ob es in der Modernisierungsankündigung bereits des konkreten Anbietens einer bestimmten Wohnung bedarf, wenn ein Verbleiben des Mieters in der Wohnung während der Bauzeit unmöglich ist, kann offen bleiben; jedenfalls muss der Vermieter hinreichend konkret und verbindlich die Gestellung einer Ersatzwohnung anbieten beziehungsweise zusagen, um den Erfordernissen an eine formell wirksame Ankundigungserklärung zu genügen,

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 25.4.2017 – 24 C 224/16 –, mitgeteilt von RAin Andrea Klette

🔗 Langfassung im Internet

Mieterhöhung

Die Bezugnahme auf einen veralteten qualifizierten Mietspiegel in einem Mieterhöhungsverlangen [hier Mietspiegel 2011] führt dann zur formalen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens, wenn zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung durch den Vermieter bereits ein aktuellerer qualifizierter Mietspiegel [hier Mietspiegel 2015] veröffentlicht ist.

AG Wedding vom 10.4.2017 – 22a C 392/16 –, mitgeteilt von RAin Barbara Dubick

🔗 Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
U Eberswalder Straße

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südsterne

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

Geschäftsstelle

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungs-
zentrum
Frankfurter
Allee in der
Frankfurter
Allee 85



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 030-226260, 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 BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Geschlossen vom 25. Dezember 2017
bis einschließlich 1. Januar 2018.

Bitte besuchen Sie zwischen den Feiertagen alternativ unsere Beratungszentren.

Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.
Die Beratungsstelle schließt für immer.
Letzter Beratungstag: 20. Dezember

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Kienberg/Gärten der Welt

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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/mietrecht/infoblaetter.htm

Mein BMV

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung:

☎ 030-22626-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung und Heizkosten

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

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee 85

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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

Beratung zu Sozialrecht und Miete

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

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

Mediation und Konfliktberatung

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

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

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

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

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 030-226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

U Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 10 bis 40 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

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

Rabatt bei joycard – Berlin zum halben Preis

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de ☎ 030-218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de ☎ 030-204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 030-88 59 11 88

■ Kleines Theater

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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

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

für Stadtentwicklung, ☎ 030-90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 0180/232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen im Alter:

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

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

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-48098 191, Fax 030-48098 192,

E-Mail: AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-4900099 0, Fax 030-4900099 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Vattenfall)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Raphael Thieme, Fritz Peter Brost,

Hans Huser (Bezirksleitung)

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

um 18.30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über Thomas Koch, Geschäfts-

stelle des BMV ☎ 030-22626-144

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Monat von 17.30 bis 19 Uhr im Beratungs-

zentrum Frankfurter Allee 85

und über Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Karin Korte,

Alexandra Gaulke (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch des 1. Monats im Quartal

um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt

und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber, Helga Jonas

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Ursula Loesch, Doris Winkler (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Don-

nerstag im Monat um 18 Uhr in der Senio-

renfreizeitstätte Torstraße 190 (Achtung:

neue Adresse); nur im Dezember: Treffen

im Beratungszentrum Müllerstraße 135.

Neukölln

Bezirksleitung: Jutta Hartmann, Hans-

Joachim Hemmerling, Wilhelm Laumann

Kontaktmöglichkeiten: ☎ 030-89 61 86 32,

E-Mail: bm-v-neukoelln@freenet.de

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regel-

mäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr,

Beratungszentrum Südster, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Marianne Pötzsch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf

Helmut Möller (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Barbara von Borovitz (Bezirksleitung)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Tempelhof-Schöneberg

Folkert Schulz (Bezirksleiter)

Kontakt: Thomas Koch, Geschäftsstelle

des BMV ☎ 030-22626-144

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Ilona Sechting,

Rosemarie Wabner (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch jeden 2. Donnerstag im Monat im

Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstr. 5.

Im Dezember findet kein Treffen statt.

■ 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⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
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.

Viel Wissen für wenig Geld

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro.



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind 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



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

Dezember 2017

Weitere Details unter www.urania.de

Freitag, 1.12.

15.30-19 Uhr Gesundheitstag: Parkinson kann jeden treffen

18.00 Uhr Tschaikowsky Ballett-Festival: Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin – Schwanensee

19.30 Uhr Dr. Hubert Zitt: Künstliche Intelligenz und Science-Fiction*

Samstag, 2.12.

10-13 Uhr 14. Berliner Gefäßtag in der Urania, Eintritt frei

14.00 Uhr Tschaikowsky Ballett-Festival: Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin – Der Nussknacker

18.00 Uhr Tschaikowsky Ballett-Festival: Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin – Der Nussknacker

Sonntag, 3.12.

11.00 Uhr Tschaikowsky Ballett-Festival: Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin – Dornröschen

15.00 Uhr Tschaikowsky Ballett-Festival: Russisches Nationalballett mit Märchenerzählerin – Dornröschen

Montag, 4.12.

17-19 Uhr Gesundheitstag: Friedrich Jahn – Und täglich quält die Schulter! Ursachen und Behandlungsmethoden von Schulterschmerzen, Eintritt frei

17.30 Uhr Prof. Dr. Michael Succow: Biosphärenreservate der UNESCO – Eine weltweite Erfolgsgeschichte*

19.30 Uhr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen: Rosige Zeiten für die Berliner Finanzen?*

20.00 Uhr Live-Multimedia Vortrag mit Stephan Schulz: Korsika – Gebirge im Meer (3D)

Dienstag, 5.12.

15.30 Uhr Michael Bienert: Döblins Berlin*

17.30 Uhr Dr. Matthias Müller-Lentrod: Deutsche Kaiserstädte Speyer, Mainz, Worms*

19.30 Uhr Katharina Saalfrank: Kindheit ohne Strafen*

Mittwoch, 6.12.

15.30 Uhr Prof. Dr. med. Carl Erb: Das Glaukom – Früh erkennen und behandeln*

17.30 Uhr Dr. Ralph Gleis: Rodin – Rilke – Hofmannsthal. Der Mensch und sein Genius*

20.00 Uhr Albrecht Hoffmann: Heinrich Zille – det war sein Milljöh*

Donnerstag, 7.12.

15.30 Uhr Nadja Klier: Die Oderberger Straße – im Schatten der Mauer*

17.30 Uhr Dr. med. Natalie Grams: Was ist Pseudomedizin?*

19.30 Uhr Dr. med. Wilfried Reuter: Reichlich Grund für Zuversicht*

Freitag, 8.12.

15.30 Uhr Michael O.R. Kröher: Das Harnack-Haus – Der Club der Nobelpreisträger*

17.30 Uhr Dr. Udo Baer: Schuldgefühle und innerer Frieden*

19.30 Uhr Dr. med. Markus Bock: Ketogene Ernährung bei Zivilisationskrankheiten*

Samstag, 9.12.

15.30 Uhr Kindermusical: TheaterBerlin e.V.: Alice im Wunderland

Sonntag, 10.12.

10.30 Uhr Das Philosophische Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Der aufgeklärte Mensch – Kant

15.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Montag, 11.12.

15.30 Uhr Rainer Reusch: Andy Warhol und die Kunst als Ware*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Prof. Dr. Andreas Michalsen: Die Kraft der Natur nutzen*

19.30 Uhr Dr. Dietmar Roller: Sklaverei heute – die große Schande der zivilisierten Welt*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Daniel Hope – Der Klang des Lebens

Dienstag, 12.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

15.30 Uhr Johannes Prittwitz: Luise Henriette von Oranien – Landesherrin der Mark Brandenburg*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Sylvia Wetzels: Alte Wunden heilen – zuhören, verstehen, verzeihen*

19.30 Uhr Rabbiner Dr. Gábor Lengyel: Jüdische Lebenswelten – Zwischen Reformen im Judentum und neuem Antisemitismus*

20.00 Uhr Dokumentarfilm: Daniel Hope – Der Klang des Lebens

Mittwoch, 13.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

15.30 Uhr Elke Krauskopf: August Macke – Meister der Farbe*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Prof. Dr. Rainer Schimming: Schwierigkeiten mit der Wahrheit*

19.30 Uhr Dr. Christoph J. Ahlers: Keine Lust auf Sex – zwischen sexueller Fiktion und partnerschaftlicher Realität*

20.00 Uhr Spielfilm: Auguste Rodin

Donnerstag, 14.12.

15.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Pilgerziele im christlichen Abendland*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Dr. Mazda Adli: Stress and the City – Warum Städte uns krank machen. Und warum sie trotzdem gut für uns sind*

19.30 Uhr Dr.-Ing. Peter H. Grassmann: Werteorientierte Marktwirtschaft*

20.00 Uhr Spielfilm: Tulpenfieber

Freitag, 15.12.

15.30 Uhr Günter Bischoff: Atlantis, Platon und Phaethons – Geschichte eines Rätsels*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Dr. Stephan Elbern: Jordanien*

19.30 Uhr Live-Multimedia Vortrag mit Byambasuren Davaa: Meine Mongolei – Eine Reise in die Mongolei

20.00 Uhr Spielfilm: Tulpenfieber

Samstag, 16.12.

15.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Sonntag, 17.12.

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

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

15.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Montag, 18.12.

15.30 Uhr Dr. Gerhild Komander: Bertha von Suttner – Kampf für Frieden und Frauenrechte*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Dr. med. Achim Kürten, Matthias Müller: Die Reflexzonen des Menschen*

19.30 Uhr Prof. em. Dr. Regine Reichwein: Ich und die Anderen – Interpretationsfallen*

20.00 Uhr Spielfilm: Die Geschichte vom weinenden Kamel

Dienstag, 19.12.

15.30 Uhr Dr. Gerhild H. M. Komander: Berlins schönste Kirchen – von der Dorfkirche zum Berliner Dom*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Dr. Thomas Schäfer: Ist das „gute“ Leben auch ein richtiges Leben?*

19.30 Uhr Prof. Dr. Olaf Müller: Goethe und die Physik seiner Zeit – was wir heute noch von der Farbenlehre lernen können*

20.00 Uhr Spielfilm: Victoria und Abdul

Mittwoch, 20.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

15.30 Uhr Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Der Stern der Weisen*

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

17.30 Uhr Thomas R. Hoffmann: Die Kindheit Jesu in Bildern*

19.30 Uhr Dr. Dr. Eugen Drewermann: Vom ewigen Krieg zum ewigen Frieden – Kapital und Christentum, Teil 3*

Donnerstag, 21.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Freitag, 22.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

16.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Dienstag, 26.12.

15.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Mittwoch, 27.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

15.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

Donnerstag, 28.12.

11.00 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

15.30 Uhr Kindermusical: Alice im Wunderland

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