



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

Januar/Februar
1+2/2012

SPEZIAL
Wie werden wir in Zukunft wohnen?

Wenn Ihr Vermieter kündigt **Verbrieftes Übel**

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**ROT-SCHWARZE
KOALITIONS-
VEREINBARUNGEN**
Bleibt Berlins
Wohnungspolitik
eine lahme Ente?

**STROMPREIS-
ERHÖHUNG**
Die Kleinen
zahlen für
die Großen

**SICHERHEIT
VON AUFZÜGEN**
Fehlerquelle
Mensch

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin
...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m³
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen

Lagerbox Berlin 1
 Hansastraße 216
 13051 Berlin
 T: 030 / 981 961 60
 berlin1@lagerbox.com

Lagerbox Berlin 2
 Karl-Marx-Straße 92-98
 12043 Berlin (ehemalig Hertie)
 T: 030 / 577 093 511
 berlin2@lagerbox.com

Bestattungsinstitut Hubert Hunold

Albert-Kuntz-Straße 46 · 12627 Berlin-Hellersdorf
 (U-Bahnstation Louis-Lewin-Straße)

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

Vertrauensvolle Beratung und Hilfe im Trauerfall
 Auf Wunsch Hausbesuch in allen Stadtteilen

☎ Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
 Türen • Rahmen • Möbel**

Renovierung • Modernisierung
 Neubau (300m² Ausstellung)

Vulkanstraße 13 · 10367 Berlin
 Tel./Fax: 55 25 55 25

Polsterei Böker
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

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

Die Broschüren

Tipps und Ratschläge zu Alltagsfragen

**Mieterrechte
und
Mieterpflichten**

Gesetze, Urteile,
Vertragsklauseln



Mieter- und Vermieterkündigung

**Kündigung &
Mieterschutz**

Kündigungsfristen, Nachmieter,
Eigenbedarf, Sozialklausel



Kündigung, Kaution, Makler, Abstand

**Geld sparen
beim Umzug**

Alle wichtigen Urteile
zu Schönheitsreparaturen

Tipps zum Wohnungswechsel



Wohnwertverbesserung & Energieeinsparung

**Modernisierung
durch den Vermieter**

Ankündigung, Duldung,
Mieterhöhung, Fristen

Mietermodernisierung



Heizkosten und kalte Nebenkosten

Die zweite Miete

Kosten, Fristen, Aufteilung

Muster-Abrechnung
und Checklisten



Miete kürzen – wann & wie?

**Wohnungsmängel
und Mietminderung**

mit Themen wie:
Schimmel, Lärm, Heizung, Umweltgifte

300 Urteile und Beispiele



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

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>

INHALT

PANORAMA

Am neuen Standort – Offene Türen	6
Müllentsorgung: Elegante Lösung	8
Schlichtungsstelle Energie: Nur Kosmetik?	8
Abrisspläne am Lützowplatz: „Das versteht kein Mensch“	9
Buch-Abholdienst: Platz schaffen für einen guten Zweck	9
Terrial-Luxussanierung: Mauer vorm Kopf	10
Der Literatortipp: Luftpflege	10
Deutsche Annington: Mit dem Vermieter baden gehen	11
Energetische Sanierung: Weitsichtig kalkuliert	11
Wohnungsbau: Preisgünstige Neubauten?	12
Unfallgefahr durch Glastüren: ... mit sehr beschränkter Haftung	12
Wohnungsbaugesellschaften: Hartz-IV-Empfänger müssen draußen bleiben	13
Der Mietrechtstipp: Hände weg von Streusalz	13
Glühbirnen: Tod auf Raten	13
Dubiose Wohnungsvermittlung: Kostenlos, aber nicht kostenfrei	14
Genossenschaft BBG: Schimmel im Oldtimer	14
Ehemalige BVG-Wohnungen: Zurück im Schoß Berlins	15

TITEL

Wenn Ihr Vermieter kündigt: Verbrieftes Übel	16
--	----

HINTERGRUND

BBU-Marktmonitor: Moderat? Normal? Erfreulich?	21
Rot-schwarze Koalitionsvereinbarungen: Bleibt Berlins Wohnungspolitik eine lahme Ente?	22
Sicherheit von Aufzügen: Fehlerquelle Mensch	24
Alexanderplatz: Der zentralste Hinterhof	25
Stromnetz: Die Kleinen zahlen für die Großen	26
Zutrittsrecht des Eigentümers: Nur nach Vereinbarung	27

SPEZIAL

Wie werden wir in Zukunft wohnen?	28
--	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Rechtsprechung des Bundessozialgerichts	37
Instanzen-Rechtsprechung	37

SERVICE

Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40
Impressum	4
Leserbriefe	4

Wie wir in Zukunft leben werden?

Das hängt vor allem davon ab, wie wir aktuelle und sich abzeichnende Probleme einer demografischen und wirtschaftlichen Neuordnung lösen, wie wir mit Umwelt und Ressourcen zukünftig umgehen und wieviel uns an einer sozial gerechten Gesellschaft liegt. Ein MieterMagazin Spezial auf 7 Seiten.



Während sich für private Haushalte die Strompreise aufgrund gestiegener Netzzumlagen verteuern, werden industrielle Vielverbraucher von diesen Kosten befreit:

Die Kleinen zahlen für die Großen

26



Am Alexanderplatz gibt es Bewegung. Ein Investor will bauen. Und die Bewohner des einzigen Wohnblocks im Planungsgebiet hegen die Befürchtung, künftig im Schatten der geplanten Hochhäuser den **zentralsten Hinterhof der Stadt** abzugeben.



Abbildungen: Sabine Münch, Christian Muhrbeck, TU Graz

Betr.: MieterMagazin 12/2011, Seite 4, Leserbriefe zu „Sprachpanscherei“ und „Fremdsprachenkorrespondenz“

Die Mieterhöhung anrempeln?

Ein paar Jahrhunderte hat man in deutschen Landen in „besseren Kreisen“ nach Möglichkeit französische Begriffe benutzt. Wer französisch sprach, galt als gebildet. In unserem Jahrhundert sind es eben Anglizismen, die bei uns so beliebt sind. Das klingt international, weltoffen, polyglott, so modern und multikulturell. Sind wir nicht alle „Global Player“? Das geht auch wieder vorbei. Tatsache ist: Das Wort „checken“, aus dem Englischen „checking“ (Hemmung, Kontrolle) ist zwar in einer merkwürdigen Weise eingedeutscht und phonetisch leicht mit dem Englischen „chicken“ zu wechseln. Aber sei's drum: Schließlich steht das Wort inzwischen auch im Duden – dem Allerheiligsten der deutschen Sprache. Aber was lese ich da zu meinem Erstaunen? *checken* (*Eishockey* behindern, [an] *rempeln*; *bes. Technik* kontrollieren; *ugs. auch für* begreifen). Eine Verwendung von „checken“ im Sinne der Überschrift des MieterMagazin-Titels vom Oktober 2011 für „überprüfen“ scheint mir falsch zu sein, zumindest unangebracht. Wie wäre es mit dem einfachen deutschen Wort „prüfen“? „Prüfen Sie Ihre

Mieterhöhung!“ – klingt das nicht hübsch und ordentlich, der Sache und dem BMV angemessen? Sprache und Wörter sind Kommunikationsmittel, die, wie alle wissen, die beruflich oder aus Leidenschaft schreiben, furchtbar schnell auch missverstanden werden können. Deshalb mein Appell an alle, die der Schriftsprache mächtig sind: Überlegt lieber zweimal, wie ihr etwas ausdrückt. Es lohnt sich!

J. Robrandt per E-Mail

Nonsens

Dem Missvergnügen von G. Erdmann kann ich voll zustimmen. Man sollte sich schon am Anfang zu Wort melden, ehe die ganze Zeitschrift in Dummdeutsch geschrieben wird. Dieser Ausdruck ist keine Beleidigung, sondern Titel von zwei Büchern zu diesem Thema. Mitnichten verstehen alle Deutsche Wörter in englischer Sprache. Es wird auch vergessen, dass viele Deutsche als erste Fremdsprache nicht Englisch, sondern Russisch lernten. Eine Verwandte von mir fragte immer ihren Sohn nach den entsprechenden Ausdrücken. Wir pflegen eine lange Freundschaft mit einigen Engländern. Auch die staunen immer wieder über seltsame Veröffentlichungen mit deutsch-englischem Mischmasch. Einmal stand ein Freund kopfschüttelnd vor Werbeplakaten. Sein deutscher Großvater hatte ihm einige deutsche Wörter beigebracht, die er wohl lesen, aber nicht sprechen konnte. Er meinte, die englischen Wörter seien völlig sinnlos in die deutsche Sprache eingefügt. Mein Freund sagte dazu: Nonsens. Bitte pflegen Sie in Zukunft unsere Sprache, lassen sich grüßen und danken für Ihre Arbeit.

J. Hoffmann, 12099 Berlin

Englisch wird ja auch nicht verdeutscht

Auch ich finde es unerhört, dass man sich in den Medien nicht der deutschen Sprache erinnern möchte, nur weil die Aussprache eines bestimmten Wortes in englischer Sprache interessanter erscheint. War der Kurfürstendamm oder die Schloß-

straße in Steglitz einst die Einkaufsmeile, so ist sie heute zur Shoppingmeile geworden. Wofür habe ich eigentlich in der Schule einst die deutsche Sprache erlernen müssen? Kein Engländer oder Amerikaner würde auf die Idee kommen, Teile seiner Muttersprache zu verdeutschen, weil sich diese interessanter anhört.

D. Oberbeck per E-Mail

Lächerlich und schädlich

Die sich nicht nur modisch, sondern geradezu wie eine Pest ausbreitende aufdringlich-gespreizte Verwendung von Amerikanismen, überwiegend sogar in Fällen, wo es durchaus brauchbare und längst eingeführte deutsche Entsprechungen gibt beziehungsweise gab, zeugt keineswegs von gewandter und souveräner Weltläufigkeit, sondern von dümmlicher Nachäfferei und geringer Selbstachtung. Sie ist so lächerlich wie kulturell schädlich. Zur beklagten zunehmenden Bedeutungslosigkeit des Deutschen, einer der besonders reichen Kultursprachen, wird in Deutschland ein bedeutender Beitrag geleistet. Das geht sogar mit urdeutschen Wörtern („Das macht Sinn“). Leider ist das MieterMagazin davon nicht ausgenommen, wenngleich bei weitem nicht das schlimmste Beispiel. Aber man könnte ja mal Vorbild sein. Allerdings: Auf die Einstellung kommt es an! Vielleicht ist es inzwischen auch einfacher und populärer, dem Mainstream zu folgen und den modischen Lifestyle bedienen. Übrigens: Die angemessene Verwendung von Fremd- und Lehnwörtern, wie seit eh und je im allgemeinen Sprachgebrauch üblich, hat hiermit nichts zu tun.

E. Wallis per E-Mail

Pflege oder Verfall

Da ich den Beitrag von G. Erdmann mit Interesse gelesen habe, möchte ich Ihr Angebot zur Diskussion annehmen. Sicher war die Darstellung etwas überspitzt, doch trifft sie den Kern des Problems. Dabei geht es nach meiner Meinung in den angesprochenen Beispielen nicht vordergründig um die Verständlichkeit,

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Holger Klemm, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Susanne Nöllgen/GrafikBüro, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** BWV, Eon, Julia Gandras, Udo Hildenstab, Initiative Intelligentes Wohnen, Birgit Leiß, Miele, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Ulrich Schwarz Foto, TU Graz, Wikimedia · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/225 00, Fax 03 33 97/223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, 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.

sondern vor allem um die journalistische Aufgabe, in allen öffentlichen Medien zur Erhaltung und Pflege der deutschen Sprache als Kulturgut beizutragen. Denn entsprechend der großen Verbreitung dieser Medien fördern deren journalistische Beiträge die Pflege der deutschen Sprache oder deren weiteren Verfall. Da sich in unserer Zeit das Lesen und das Hören überwiegend auf die Medien stützt, wird durch die häufige Anwendung von nicht nötigen Anglizismen und eines oberflächlichen Stils dem Verfall der deutschen Sprache Vorschub geleistet. Diese Problematik ist wie angesprochen nicht auf den Mieterverein und dessen MieterMagazin begrenzt.

S. Pohlink per E-Mail

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Rauswurf**

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>.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 17 bis 19 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 20. Februar und Montag, 19. März 2012.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Eugen Koch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Neue Anschrift

Bitte beachten!

Die Hauptgeschäftsstelle ist umgezogen

Neue Adresse:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
(Höhe Schaperstraße/Geisbergstraße),
♿ rollstuhlgerechter Zugang im Erdgeschoss

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 - 18 Uhr

Die Telefoneinwahl ist unverändert: ☎ 226 26-0.

Auch alle bestehenden E-Mail-Adressen und Faxnummern stehen weiterhin unverändert zur Verfügung.



Verkehrsverbindungen: U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster 🟡 ist Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)



Der Einsender dieses Fotos ist Thomas Wienands.

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.

alle Fotos: Sabine Münch



Am neuen Standort

Die neue Hauptgeschäftsstelle: Auf 1200 Quadratmetern kümmern sich 41 festangestellte Mitarbeiter, darunter 20 Rechtsberater, um die Belange der rund 120000 Mitgliedshaushalte des Berliner Mietervereins.



Das Meiste ist getan: Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild und die letzten unausgepackten Kisten Anfang Dezember 2011. Rund 2000 Umzugskartons mussten von der Behrenstraße an den neuen Standort in der Wilmersdorfer Spichernstraße 1 gebracht werden.



Offene Türen



Unerwarteten Andrang am Tag der offenen Tür Ende November: Rund 400 Besucher schauten sich die neuen Räume der Hauptgeschäftsstelle an, informierten sich über BMV-Angebote und konnten auch eine mietrechtliche Beratung wahrnehmen. Für Unterhaltung sorgte eine Jazzband, und auch für das leibliche Wohl war gesorgt.



MÜLLENTSORGUNG

Elegante Lösung

In vielen Hochhäusern stellt sich nach der Abschaffung der Müllschlucker die Frage: Wohin mit der ständig steigenden Zahl von Mülltonnen in grau, orange oder gelb? In einer Wohnanlage in Hohen Schönhausen hat man dafür eine elegante Lösung gefunden: Der Abfall kommt unter die Erde.

Seit November 2011 versenken die Mieter des „Vierfarbkarrees“ in der Ahrenshooper Straße ihren Müll in unterirdische Abfallbehälter, die vor dem Haus stehen. Für das gemeinsame Pilotprojekt der Genossenschaft „Neues Berlin“ und der Berliner Stadtreinigung (BSR) wurden Gruben ausgehoben, in die die Container eingelassen wurden. Der Müll ist also unsichtbar, es wird Platz gespart und es gibt weniger Geruchs- und Lärmbelästigung.

Auch sonst sieht Stefan Krause vom Vorstand der Genossenschaft nur Vorteile: „Es sieht schöner aus, weil es einen einheitlich gestalteten Müllplatz gibt, statt eines Wirrwarrs von Tonnen unterschiedlicher Form, Farbe und Größe.“ Neben der optischen Aufwertung des Wohnumfelds ist der barrierefreie Zugang ein wichtiger Pluspunkt. Die sogenannten Unterflurbehälter können bequem von Rollstuhlfahrern bedient werden. Zudem werde das Risiko von Fremdeinwürfen und illegaler Sperrmüllablagerung vermieden, weil der Müllplatz einsehbar ist und die Einwurfsklappen nur mit dem mietereigenen Schlüssel zu öffnen sind.

Genossenschaftschef Krause räumt ein, dass die Mieter am Anfang nicht unbedingt begeistert waren über die nach Änderung der Berliner Bauordnung notwendige Schließung

Foto: Birgit Leiß



Saubere Sache: Der Müll wird in „Unterflurbehälter“ versenkt

ihrer Müllschlucker. Aber man habe sie gut informiert und ihnen klar gemacht, dass sie künftig sogar kürzere Wege haben.

Auch wurde der Aufzug des Elfgeschossers so umgebaut, dass er nun ebenerdig erreichbar ist. Erst durch den Wegfall der Abwurfschächte war dies möglich. Gleichzeitig konnte ein Abstellraum für Rollstühle und Rollatoren durch den Platzgewinn eingerichtet werden. Weder die Fahrstuhlmodernisierung noch der neue Müllplatz werden auf die Miete umgelegt.

Birgit Leiß

SCHLICHTUNGSSTELLE ENERGIE Nur Kosmetik?

Am 1. November 2011 hat die Schlichtungsstelle Energie ihre Arbeit aufgenommen. Sie soll Streitigkeiten zwischen Energieversorgern und Kunden außergerichtlich lösen. Kritiker bemängeln, dass damit unfaire Geschäftspraktiken nicht grundsätzlich unterbunden werden.

Foto: Christian Muhrbeck



Kunde. Wenn sich Energieversorger und Verbraucher nicht untereinander einigen, kann die Schlichtungsstelle angerufen werden. Schlichtungsverfahren sind für den Verbraucher kostenlos und sollen in der Regel nicht länger als drei Monate dauern. Die Stelle des neutralen Ombudsmanns nimmt der ehemalige Richter am Bundesgerichtshof, Dieter Wolst, ein. Im Dezember gab Wolst seine erste Schlichtungsempfehlung ab: Er legte einem Stromversorger auf, einem Neukunden den ihm zustehenden 70-Euro-Bonus auszuzahlen. Un-

ternehmen müssen die Empfehlungen jedoch nicht akzeptieren. Damit die Schlichtung verbindlich wird, fordert Berlins Verbraucherschutzstaatssekretärin Sabine Toepfer-Katow, dass nicht nur die Dachverbände, sondern auch die einzelnen Versorgungsunternehmen dem Schlichtungsstellen-Verein beitreten.

Die Grünen kritisieren grundsätzlich, dass bei der Schlichtungsstelle nur einzelne Verbraucher mit den Energieversorgern Streitigkeiten lösen können. Unternehmen, die Kunden systematisch abzocken, dürfen anonym bleiben, erklären die Grünen-Sprecherinnen für Energiewirtschaft und Verbraucherpolitik Ingrid Nestle und Nicole Maisch. Für die schwarzen Schafe würden sich daher unfaire Geschäftspraktiken weiterhin lohnen: „Solange nicht für Transparenz gesorgt wird, kann auch eine Schlichtungsstelle nur Kosmetik betreiben.“

Jens Sethmann

Den schwarzen Schafen der Branche kommt die neue Schlichtungsstelle nicht bei

■ Schlichtungsstelle Energie e.V.
Friedrichstraße 133
10117 Berlin
☎ 275 72 40-0
E-Mail:
info@schlichtungsstelle-energie.de
Internet:
www.schlichtungsstelle-energie.de

ABRISSPLÄNE AM LÜTZOWPLATZ

„Das versteht kein Mensch“

Seit über zehn Jahren versucht die Eigentümerin „Dibag“ das Wohngebäude am Lützowplatz 2-18 abzureißen, doch bisher konnten die Mieter alle Kündigungen und Räumungsklagen vor Gericht abwehren. Im Oktober 2011 wendete sich das Blatt gegen die noch verbliebenen zehn Mieter, nachdem die Zuständigkeit an eine andere Kammer des Landgerichts Berlin gewechselt hatte. Der Richter signalisierte nun deutlich, dass er den Räumungsklagen der Eigentümerin stattgeben werde.

Die „Unger“-Häuser am Lützowplatz wären problemlos vermietbar – und sollen doch abgerissen werden

Foto: Sabine Münch



Die „Dibag Industriebau AG“ hat keine Kosten gescheut, den angeblich „bauphysikalisch völlig desolaten“ Zustand des 1983 fertiggestellten Gebäudes zu beweisen. Renommiertere Bausachverständige bescheinigten der Eigentümerin, dass die Sanierung teurer als der Abriss und der anschließende Neubau sei. Allein auf dieses Partei-Gutachten stützt sich das Landgericht. Die seit 2006 mit derselben Begründung ausgesprochenen Kündigungen wurden zwar noch alle zurückgewiesen, eine andere Kammer desselben Gerichts urteilt nun aber völlig entgegengesetzt und rät den Mietern, einen Vergleich einzugehen. „Die Ausgangslage hat sich in keiner Weise geändert“, sagt Imke Oevermann, die als Rechtsberaterin des Berliner Mietervereins eine Mieterin betreut. „Das versteht kein Mensch.“ Alexander Ziemann, der drei Miet-

parteien als Rechtsanwalt vertreten hat, erbittert besonders, dass das Gericht als Gegengutachten nur einen ebenso aufwendigen Sachverständigenbericht gelten lassen wollte. „Mieter können nicht 20000 oder 30000 Euro für ein Gutachten ausgeben“, so Ziemann. „Das läuft auf ein Zwei-Klassen-Rechtssystem hinaus.“

Abrisskündigungen hatten bisher nur bei nahezu vollständigem Leerstand, unrettbarer Bausubstanz oder unvermietbaren, nicht zu ändernden Wohnungsgrundrissen vor Gericht Bestand. Am Lützowplatz trifft nichts davon zu. Die vorhandenen Setzungsrisse sind reparierbar, die großzügigen Wohnungen wären mit ihren zum grünen Innenbereich gelegenen Terrassen problemlos vermietbar. Die ursprünglich 84 Wohnungen umfassende Anlage wurde vom Architekten Oswald Mathias Ungers im Rahmen der Internationalen Bauausstellung in den 80er Jahren gebaut.

Die Dibag, seit 1998 Eigentümerin der Wohnanlage, stellte bereits im März 2001 einen Abrissantrag. Freiwerdende Wohnungen wurden ab 1999 nicht mehr vermietet, wie die Bewohner beobachtet haben. Die als Begründung benannten Baumängel hielten die Mieter schon damals für vorgeschoben. Später wurden die Pläne der Eigentümerin für ein Ensemble aus einem Hotel, Büros und hochwertigen Wohnungen bekannt. An diesem zentralen Standort in Tiergarten-Nähe, der inzwischen von Botschaften, Partei- und Verbandszentralen und Luxuswohnanlagen geprägt ist, verspricht das eine weit aus größere Rendite.

Im Herbst 2001 waren noch 66 Wohnungen bewohnt, nach den ersten Kündigungen zogen etwa 25 Mietparteien aus, jetzt sind nur noch zehn da. 2009 wurde die hintere Häuserzeile abgerissen. Einige der verbliebenen Mieter haben jedoch noch nicht aufgegeben und angekündigt, sie würden auch in eine Revision gehen. Jens Sethmann

BUCH-ABHOLDIENST

Platz schaffen für einen guten Zweck

Alte Bücher einfach im Papiercontainer zu entsorgen, bringen viele nicht übers Herz. Doch was tun, wenn die Bücherregale überquellen oder der Umzug in eine kleinere Wohnung ansteht? Eine sinnvolle Möglichkeit ist eine Bücherspende zugunsten einer gemeinnützigen Organisation.

Bei „SinneWerk gGmbH“, einem Integrationsbetrieb für Menschen mit Behinderungen, freut man sich über alte Bücher, ganz gleich ob Unterhaltungsliteratur, wissenschaftliche Abhandlungen, Kinderbücher oder Gedichtbände. Auch Spiele, Schallplatten, CDs und DVDs sind willkommen. Man kann die Bücher per Post schicken, persönlich abgeben oder – vor allem bei größeren Mengen – kostenlos abholen lassen. Eine Spendenquittung kann ausgestellt werden. Die meisten gespendeten Bücher landen in einem der beiden

Antiquariate von SinneWerk, wo sie zu günstigen Preisen verkauft werden. Der Erlös wird für die Schaffung und den Erhalt integrativer Arbeitsplätze verwendet, dem Hauptanliegen des gemeinnützigen Unternehmens. Neben dem Antiquariat gibt es das „Café Tasso“ mit Mittagstisch, und abends finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen statt.

Birgit Leiß



Foto: Christian Muhrbeck

■ SinneWerk
gGmbH
Liegnitzer Straße 15
10999 Berlin
www.sinnewerk.de
www.buchspende.org
☎ 68079689-99
(Buchabholdienst)

Café Tasso
Frankfurter
Allee 11
10247 Berlin
☎ 48624708

Das „Tasso“: Café und Antiquariat

TERRIAL-LUXUSSANIERUNG Mauer vorm Kopf

An der Calvin-, Ecke Melanchthonstraße werden 60er-Jahre-Wohnhäuser luxussaniert. Die noch verbliebenen Mieter der Calvinstraße 21 sollen mit extremen Mieterhöhungen und haltlosen Kündigungen zum Auszug gedrängt werden.



Foto: Sabine Münch

„... und plötzlich ► waren die Fenster zugemauert“:
Badezimmer eines Terrial-Mieters

Den sechs Mietparteien das Hauses Calvinstraße 21 – neun Wohnungen stehen bereits leer – ist allen zum 31. Dezember 2011 beziehungsweise zum 31. Januar 2012 von der Eigentümerin Terrial GmbH gekündigt worden. Als Grund werden Mietrückstände angegeben. Die Mieter leben seit 2006 inmitten einer Großbaustelle und haben folgerichtig wegen des Lärms und Drecks die Miete gemindert. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält die Abzüge von 10 bis 20 Prozent für „vollkommen gerechtfertigt“, so Geschäftsführer Reiner Wild. Dennoch werden die Mieter nun wie Mietschuldner behandelt.

Dazu bekamen die Mieter Modernisierungsankündigungen, mit denen sich ihre Nettokaltmiete um 5,97 Euro

pro Quadratmeter mehr als verdoppeln würde. „Mir ist kein Fall bekannt, wo es eine derartige Mieterhöhung schon einmal gegeben hätte“, sagt Reiner Wild. Die Mieter – darunter viele Rentner und noch eine Erstbezieherin von 1961 – können sich das nicht leisten.

Die Eigentümerin Terrial begann 2006 damit, das Haus Melanchthonstraße 17/18 um zwei aufwendig ausgestattete Wohnetagen aufzustocken. Anschließend wurde auf dem benachbarten freien Eckgrundstück Melanchthonstraße 16/Calvin-

straße ein achtgeschossiger Neubau hochgezogen. Vor die Fenster an den Giebelseiten der Melanchthonstraße 17 und Calvinstraße 21 wurden dabei abstandslos Mauern gesetzt.

„Ich kam eines Tages nach Hause und die Fenster waren zu“, berichtet Mieterin Helga Brandenburger. Ihre Küche und ihr Bad haben nun kein Licht mehr und können nur über die anderen Zimmer entlüftet werden. Im nächsten Schritt war das Haus Calvinstraße 20 a/b dran. Die dortigen Mieter hatten nach der Modernisierungsankündigung das Haus fluchtartig verlassen. Das Gebäude wurde völlig entkernt, luxussaniert und ebenfalls um zwei Etagen aufgestockt.

Als „Bellevue-Ensemble“ werden die Wohnungen zum Kauf oder zur Miete angeboten. Eine 136 Quadratmeter große Wohnung kostet über 700000 Euro. Die Nettokaltmieten liegen teilweise über 18 Euro pro Quadratmeter. „Das ist Gentrifizierung in krasser Form“, sagt Dr. Stefan Appelius, Mieter in der Melanchthonstraße.

Die Calvinstraße 21 wäre der letzte Baustein dieses „Ensembles“. Auch in der Melanchthonstraße wurde einem halben Dutzend Altmietern wegen angeblicher Mietrückstände fristlos gekündigt. Vor Gericht haben die Kündigungen keine Chance, aber viele Mieter halten es verständlicherweise nicht aus, mit Klagen überzogen zu werden und sich von Terrial-Mitarbeitern auf der Straße fragen zu lassen, was sie hier noch machen würden. „Es soll den Mietern signalisiert werden: Wir machen mit euch, was wir wollen“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Bewohner haben sich zusammengeschlossen, um sich gemeinsam zu wehren. Kritik erntet auch das Bezirksamt Mitte, das die Aufstellung einer Umstrukturierungssatzung abgelehnt hat. „Der Bezirk sieht der Verdrängung der bisherigen Wohnbevölkerung tatenlos zu“, so Wild.

Jens Sethmann

DER LITERATURTIPP Luftpflege

Gebäude werden durch immer bessere Dämmung immer dichter. Die Folge sind steigende Schadstoffkonzentrationen in der Raumluft. Verbindliche Regelungen für Grenzwerte in Wohnräumen fehlen, selbst die anerkannten Regeln der Technik sind kein Garant für eine optimale Innenraumhygiene. Viele Erkrankungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Wohnumfeld. Anforderungen an die Innenraumhygiene als Voraussetzung für das Wohlbefinden der Mieter beziehungsweise Wohnungseigentümer müssen bereits bei der Planung berücksichtigt werden – im Neubau und bei der Modernisierung und Sanierung. Oft hilft es bereits, morgens und abends im Winter 5 bis 10 Minuten und im Sommer 20 bis 30 Minuten zu lüften. Bauliche Mängel werden damit jedoch nicht kompensiert. „Luftverbessernde“ oder „luftreinigende“ Produkte halten oft nicht, was sie versprechen. Eine schlechte Innenraumhygiene ist ein baulicher Mangel, dessen Beseitigung vom Mieter eingeklagt werden kann. Das Buch „Mit Sicherheit gesund bauen“ ist dabei eine gute Argumentationshilfe. *rb*



■ Bachmann, Peter; Lange, Matthias (Hrsg.): Mit Sicherheit gesund bauen. Wiesbaden 2011, 444 Seiten, 169 Abbildungen, 49 Tabellen, 44,95 Euro

Mit dem Vermieter baden gehen

Die Deutsche Annington schickt ihre Mieter in den Gratis-Urlaub. Statt sich über chaotische Betriebskostenabrechnungen zu ärgern, können die Kunden des größten deutschen Wohnungsunternehmens im Fünf-Sterne-Hotel an der türkischen Küste entspannen.

Der Anruf eines verunsicherten Annington-Mieters beim Berliner Mieterverein brachte die Recherche auf den Weg. Ein kostenloser Urlaub von einem Wohnungsunternehmen, das schon mal öfter in den Negativschlagzeilen war – ist dem zu trauen? Antwort: Es ist.

Unseriös ist das Angebot nicht. Auch andere Unternehmen, von der Tageszeitung bis zur Telekom, laden treue Kunden zu einwöchigen Türkei-Rei-

sen inklusive Flug, Hotel, Ausflügen und Gala-Abend ein. Einziger Haken: Wirklich kostenlos ist der Urlaub nur bei Buchungszeiträumen in der Nebensaison sowie bei einigen wenigen Abflughäfen. Ansonsten werden Zuschläge fällig. Zudem gehören Einkaufsfahrten zu Teppichknüpfereien, Schmuck- und Ledermanufakturen zum Programm, die Teilnahme sei aber „selbstverständlich freigestellt“, wie es auf der eigens eingerichteten Website der Deutschen Annington (DA) heißt. „Wir haben die Reise nicht allen Mietern angeboten, sondern vor allem den älteren, für sie ist das Ausflugsprogramm ideal“, sagt die Sprecherin der DA, Katja Weisker. Die Aktion sei erst im September angelaufen und diene der Kundenbindung. Gesponsert werden



die Schnäppchen-Urlaube vom türkischen Staat, der damit seine touristische Infrastruktur auch in den Wintermonaten am Laufen halten will. Dem Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, wäre es lieber, wenn die Annington, statt solche Urlaubsgeschenke zu machen, ihre Nebenkostenabrechnungen korrekt erledigen und Mängel promptly beseitigen würde. „Wenn das Unternehmen seinen Mietern schon ein Geschenk machen will, kann es ihnen ja drei Monate die Miete erlassen“, schlägt er vor. *Birgit Leiß*

Mal was anderes: Fünf Sterne statt drei Kreuze

Illustration: Susanne Nöllgen

ENERGETISCHE SANIERUNG IN MARIENFELDE

Weitsichtig kalkuliert

Einige Genossenschaften machen es vor: Eine energetische Sanierung muss nicht zwangsläufig zu happigen Mietsteigerungen führen. Jüngstes Beispiel ist eine Wohnanlage in Marienfelde, wo der „Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG“ (BWV) unlängst sein bislang größtes Sanierungsprojekt abgeschlossen hat.

Die 218 Wohnungen am Lichtenfelder Ring und Tirschenreuther Ring 2-4 wurden von März bis November 2011 auf den energetisch neuesten Stand gebracht. 60 Prozent oder circa 500 000 Kilogramm CO₂-Emissionen werden nach Angaben des BWV jährlich eingespart. Erreicht wurde das durch ein umfassendes Sanierungskonzept. So wurde die Gebäudehülle gedämmt, sämtliche Fenster im Wohn- und Treppenhausbereich ausgetauscht sowie eine Einblasdämmung im Dach eingebracht. Allein durch diese Maßnahmen wurde der spezifische

Heizwärmebedarf um rund 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter gesenkt.

Die Modernisierung der Wärmeversorgung erfolgte durch die Umstellung von Öl auf Gas und durch den Einbau moderner Gas-Brennwerttechnik. Ein Blockheizkraftwerk erzeugt Strom und Wärme für den eigenen Bedarf. Weitere Einsparpotenziale wurden durch die Dämmung des Rohrnetzes im Keller, einem

neuen hydraulischen Abgleich der Wärmeversorgung sowie der Senkung der Systemtemperatur erreicht. Damit wird die Wärme effizient erzeugt und optimal verteilt. Wärmeverluste wurden minimiert. Insgesamt wurden in die Wohnanlage rund 5 Millionen Euro investiert und auf einen Modernisierungszuschlag verzichtet. „Als Genossenschaft kalkulieren wir langfristig, zudem haben wir KfW-Mittel erhalten“, erklärt BWV-Sprecherin Susanne Maier-Bluschke. Allerdings ist Ende 2011 die Bindung aus dem Sozialen Wohnungsbau ausgelaufen, zum 1. April ist daher eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete geplant. Derzeit beträgt die Nutzungsg Gebühr – so heißt die Miete bei Genossenschaften – 4,07 Euro nettokalt. Maximal 20 Prozent darf erhöht werden, sofern es der Mietspiegel hergibt. Da die Heizkosten aber auf jeden Fall sinken, dürfte die Warmmietenbelastung etwa gleich bleiben, heißt es beim BWV. *Birgit Leiß*



Foto: BWV

Umweltfreundlich wohnen bei stabiler Miete: BWV-Wohnanlage in Lichtenfelde

WOHNUNGSBAU

Preisgünstige Neubauten?

Zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarkts will der neue rot-schwarze Senat den Wohnungsneubau ankurbeln. Dass damit aber kaum preisgünstige Wohnungen geschaffen werden, zeigt eine Berechnung der Investitionsbank Berlin (IBB).

Dass bei wachsender Bevölkerung und steigenden Haushaltszahlen Wohnungsneubau not tut, ist unbestritten. Aber weil Neubau teuer ist, kann man davon keine Lösung für die Wohnungsnot von geringverdienenden Haushalten erwarten. Dies zeigt eine Beispielrechnung, die Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien und Stadtentwicklung bei der IBB, Ende November auf einer Neubau-Tagung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vorgestellt hat. Wird auf einem innerstädtischen Grundstück in mittlerer Wohnlage ein Neubau mit 51 Wohneinheiten ohne Förderung nach dem Standard

der Energieeinsparverordnung errichtet, müsste die Bruttowarmmiete 11,50 Euro pro Quadratmeter betragen. Wenn das gleiche Haus im KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ mit dem höheren energetischen „Effizienzhaus 70“-Standard errichtet wird, kommt trotz Förderung sogar eine Bruttowarmmiete von 12,30 Euro heraus.

Erst wenn mehrere Fördermöglichkeiten kombiniert werden, kann man in die Nähe von preisgünstigen Mieten kommen. Eine Nettokaltmiete von 8,25 Euro erreicht man, wenn das Haus auf einem zuvor landeseigenen Grundstück entsteht, das der Liegenschaftsfonds verbilligt abgibt. Dadurch würden beim Beispielsneubau die Hälfte der Grundstückskosten und die Maklercourtage entfallen. Zusätzlich zum KfW-Programm müsste ein neues zinssubventioniertes Förderdarlehen der IBB in gleicher Höhe hinzukommen und außerdem zehn Prozent der Baukosten durch Reduzierung des Ausstat-



Foto: Udo Hildenstab

tungsstandards eingespart werden. Mit all diesen Maßnahmen käme man einschließlich der Betriebskosten von 1,70 Euro pro Quadratmeter auf eine Bruttowarmmiete von 9,95 Euro. Durch die Kombination der Förderkomponenten „könnte preisgünstiger Wohnraum neu geschaffen werden“, lautet das Fazit von Andreas Tied.

Knapp zehn Euro warm würde ein Großteil der Berliner Mieterschaft aber wohl kaum als preisgünstig bezeichnen. Für eine solche Wohnung mit einer Durchschnittsgröße von 70 Quadratmetern müssten Mieter mit dem mittleren Berliner Haushaltsnettoeinkommen von 1575 Euro im Monat 44 Prozent ihres Budgets für die Miete ausgeben.

Jens Sethmann

Für eine Warmmiete unter 10 Euro pro Quadratmeter kann in Berlin nicht gebaut werden

UNFALLGEFAHR DURCH GLASTÜREN

... mit sehr beschränkter Haftung

Harmlose Heimwerkerarbeiten endeten für einen Mieter aus Lichtenberg mit einem Blutbad. Er stolperte, stürzte in die Glastür seines Wohnzimmers und zog sich dabei eine schwere Schnittverletzung der linken Hand zu. Sein Vermieter, die Wohnungsbaugesellschaft Howoge, sieht keinerlei Notwendigkeit, die nicht bruchsicheren Glastüren in ihren Gebäuden auszutauschen.

Achtung: Glasbruch ist bei vielen Zimmertüren hoch gefährlich



Foto: privat

Der 45-Jährige, der zum Zeitpunkt des Unfalls alleine in der Wohnung war, hatte Glück, dass er noch den Notarztwagen rufen konnte. Trotz mehrerer Operationen werden Schäden zurückbleiben, seine Hand wird er nie wieder so bewegen können wie vorher.

Wohnungstüren mit Glaseinsatz finden sich noch in vielen Hochhäusern.

Anders als bei Schulen oder im Arbeitsbereich gibt es keine baurechtlichen Vorschriften, wonach das nicht bruchsichere Glas zu ersetzen oder zumindest mit einer Abschirmung zu versehen ist.

„Ich bin monatelang mit einem Gipsarm herumgelaufen, in dieser Zeit haben mich viele Nachbarn angesprochen und mir ebenfalls von Unfällen erzählt“, sagt der Mieter. Einige hatten die Türen schon vorsorglich ausgehängt, andere wollen es jetzt nachholen.

Der Gebäudeeigentümer, das Wohnungsunternehmen Howoge, spricht dagegen von einem „bedauerlichen“ Einzelfall. „Uns sind keine weiteren entsprechenden Sachverhalte bekannt“, so die Unternehmenssprecherin Jacqueline Tartler. Zu allem Unglück verlangte die Howoge auch

noch, dass der Mieter die Reparatur der Tür aus eigener Tasche bezahlt. Aus juristischer Perspektive handelt die Howoge korrekt, wie der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski, erklärt: „Der Vermieter haftet nur dann, wenn der Mieter den Schaden nicht schuldhaft verursacht hat – schuldhaft ist aber auch ein Sturz aus Schusseligkeit.“ Etwas anderes gelte nur, wenn der Mieter als Folge einer Krankheit oder unter Medikamenteneinfluss hinfällt.

Trotzdem bleibt unverständlich, warum die Howoge ihre Mieter nicht wenigstens auf die Unfallgefahr hinweist, etwa als Anlage zum Mietvertrag oder per Aushang im Hausflur. Gerade wenn Kinder durch die Wohnung toben, besteht ein ganz erhebliches Verletzungsrisiko. *Birgit Leiß*

Hartz-IV-Empfänger müssen draußen bleiben

Immer noch hält sich hartnäckig das Gerücht, Hartz-IV-Empfänger würden von vielen Vermietern gern als Mieter genommen – schließlich zahlt das Amt die Miete. Die Realität sieht anders aus, selbst im Sozialen Wohnungsbau. Das belegt eine aktuelle Berliner Studie.

In Innenstadt-
bezirken ist für
Hartz-IV-Empfän-
ger auch die Tür
zu Sozial-
wohnungen zu
(hier: „Baller“-
Häuser am
Kreuzberger
Fraenkelufer)

Von den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften wollte die Soziologin Christine Barwick Näheres zu den Kriterien der Wohnungsvergabe wissen. Bemerkenswert: Nur die Hälfte davon war zur Teilnahme an dem Forschungsprojekt bereit. Insgesamt wurden sieben Mitarbeiter von drei Wohnungsbaugesellschaften interviewt, zwei davon wurden außerdem einen Tag lang bei der Arbeit begleitet. Für die Soziologin sind die Angestellten wichtige „Kontrollposten“, die den Zugang zum Wohnungsmarkt kontrollieren und letztendlich auch die sozialräumliche Struktur der Stadt beeinflussen.

„Am meisten hat mich überrascht, dass Hartz-IV-Empfänger so wenig Chancen haben, dabei sind gerade sie auf den Sozialen Wohnungsbau angewiesen“, kommentiert Barwick die Ergebnisse der Studie. Das liege vor allem an den stadtpolitischen Rahmenbedingungen. Viele Sozialwohnungen sind schlicht zu teuer, das heißt sie überschreiten die von den Jobcentern übernommenen



Foto: Christian Muhrbeck

Obergrenzen. Zum anderen habe die 2002 beschlossene Gebietsfreistellung dazu geführt, dass Einkommensschwache zunehmend „draußen vor der Tür“ bleiben. Für bestimmte Siedlungen ist seitdem kein Wohnberechtigungsschein mehr erforderlich. Die interviewten Wohnungsunternehmen nutzen diesen Spielraum und vermieten lieber an Berufstätige. Dazu kommt, dass die Jobcenter oft Wochen brauchen, um die erforderliche Mietübernahmebescheinigung auszustellen. In dieser Zeit ist die ins Auge gefasste Wohnung meist schon anderweitig vergeben.

Aber auch Vorurteile spielen offenbar eine Rolle. „Die Mitarbeiter tendieren dazu, ihre Kunden zu kategorisie-

ren und dementsprechend Wohnungen zu vergeben“, hat Barwick herausgefunden. Insbesondere Hartz-IV-Bezieher und Migranten werden benachteiligt. Eine Mitarbeiterin sagte ganz offen, dass ihrer Meinung nach Hartz-IV-Empfänger kein Recht auf eine Wohnung in Innenstadtlage haben. Vor allem in attraktiven Gegenden wie Kreuzberg werde darauf geachtet, dass keine weiteren Migrantenfamilien in ein Haus einziehen. Begründet wird dies mit den Interessen der deutschen Mieterschaft. Diese Einstellung, so Barwick, laufe Sinn und Zweck des Sozialen Wohnungsbaus zuwider: bezahlbaren Wohnraum speziell für sozial Schwächere bereitzustellen.

Birgit Leiß



DER MIETRECHTSTIPP

Hände weg von Streusalz

Wer als Vermieter oder Mieter verpflichtet ist, im Winter für sichere Wege zu sorgen, fragt sich mit Blick auf „gesalzene“ Hauptstraßen, Kreuzungen und Bahnhofsvorplätze, ob auch auf privaten Grundstücken und auf Gehwegen vor dem Haus Streusalz verwendet werden darf. Dem steht § 29 Abs. 1 Nr. 7 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) entgegen, wonach Streusalz und andere Auftaumittel auf Berliner Grundstücken ausdrücklich verboten sind. Ein Verstoß stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu 50000 Euro geahndet werden kann.

mr



Tod auf Raten

Nachdem 2009 die Herstellung von 100-Watt-Glühlampen eingestellt wurde, 2010 das 75-Watt- und 2011 das 60-Watt-Modell folgte, kommt das finale Aus für den Beleuchtungsklassiker am 1. September dieses Jahres, wenn auch die 40-Watt-Birne aus der Produktion genommen wird. Die Restbestände darf der Handel noch verkaufen.

mm

DUBIOSE WOHNUNGSVERMITTLUNG

Kostenlos, aber nicht kostenfrei

„Dreimal umgezogen ist so gut wie einmal abgebrannt“, sagte Benjamin Franklin, einer der Gründerväter der USA. Gegen das Abbrennen erfand er den Blitzableiter. Das Unternehmen „RSberlin Ltd.“ wirbt mit Franklins Ausspruch und verspricht „Mietobjektsuche in Berlin vereinfacht und zielgerecht – Mieter- beziehungsweise Nachmieter-suche kostenlos und zuverlässig“.

Wendet sich ein Wohnungssuchender an RSberlin Ltd., um sich die Zugangsdaten für die Angebotsliste im Internet schicken zu lassen, erhält er die Standard-Antwort: „Gerne sind wir Ihnen bei der Wohnungssuche behilflich. Allerdings möchte

ich Sie darauf hinweisen, dass die Wohnungsrecherche über die RSberlin nicht ganz kostenfrei ist.“ Die Gebühr beläuft sich auf 144 Euro plus Mehrwertsteuer – ohne jegliche Garantie auf eine Wohnungsvermittlung, ohne Sicherheiten für den Wohnungssuchenden. Das Wohnungsvermittlungsgesetz verbietet Vorabprovisionen für die Vermittlung von Wohnungen – auch wenn diese als Gebühren getarnt sind (Landgericht Berlin vom 4. Juni 2003 – 26 O 168/03). Eine Provision ist nur bei erfolgreicher Vermittlung, das heißt bei Abschluss eines Mietvertrages, zulässig. „Mieter, die leichtfertigerweise die Gebühr an die RSberlin entrichteten,



Foto: Christian Mührbeck

Vorsicht: Nach wie vor tummeln sich dubiose „Wohnungsvermittler“ im Internet

haben gute Chancen, ihr Geld auf dem Rechtsweg zurückzufordern“, so der Mietrechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein. Doch der auf ein ausländisches Unternehmen hindeutende Firmennamen lässt befürchten, dass Rückforderungen möglicherweise nicht eingetrieben werden können. Also: Am besten Hände weg von diesem „Angebot“.

Rainer Bratfisch

GENOSSENSCHAFT BBG

Schimmel im Oldtimer

„Bei uns wohnt sich's gut“ ist das Motto der Berliner Baugenossenschaft (BBG). Allerdings haben einige Genossenschaftsmitglieder Probleme – mit dem guten Wohnen und mit ihrer Genossenschaft. Der Grund: Durch die bei der Modernisierung aufgebrachte Wärmedämmung treten vermehrt gefährliche Schimmelpilze auf.

Nach einer Hochrechnung der Universität Würzburg sterben jedes Jahr in Deutschland rund 2500 Menschen an den Folgen von Schimmelpilzinfektionen. Schimmelpilze können Asthma, Lungenemphyseme und Aspergillose hervorrufen, sie gelten mittlerweile sogar als mögliche Ursache von Krebserkrankungen. „Die hermetische Abdichtung des Wohnbereichs im Rahmen der Wärmedämmung hat zu einer deutlichen Zunahme des Schimmelpilzbefalls geführt“, bestätigt das Deutsche Ärzteblatt. Beim Berliner Mieterverein mehren sich die Beschwerden, viele Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften sind ratlos. Mehrere Mitglieder der Berliner Bau-

genossenschaft drängen seit zwei Jahren ihre Genossenschaft, etwas gegen den starken Schimmelpilzbefall zu tun.

Bei der Sanierung der BBG-Häuser in der Goerzallee im Jahre 2008 wurden die Decken der Keller an der Unterseite mit 4 bis 5 Zentimeter dicken Dämmplatten und feuchteundurchlässigen Sichtblenden versehen. Da keine vertikale Außenabdichtung der Kellerwände vorhanden ist und die horizontale nur noch eingeschränkt funktioniert, dringt Feuchtigkeit in die Keller ein und staut sich dort. Die Folge: starker Schimmelpilzbefall. Ein durch ein Genossenschaftsmitglied privat in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigte, dass die

Beseitigung der Ursache am Bauwerk selbst Grundvoraussetzung für jegliche Sanierungsmaßnahmen ist. Die Genossenschaft ging dagegen von einem rein nutzungsbedingten Schaden aus und wollte die Mitglieder verpflichten, die Schimmelpilze selbst zu beseitigen.

Das Amtsgericht Schöneberg hat auf Antrag der betroffenen Mitglieder ein Gutachten in Auftrag gegeben. Es bestätigt, dass die Nässeschäden allein auf bauliche Ursachen zurückzuführen sind. „Die Mitglieder haben ein Recht auf die Beseitigung der Mängel – eine Mietminderung hilft ihnen längerfristig nicht“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Thomas Frohne vom Vorstand sieht die Anbringung einer Abdichtung quasi als Modernisierungsmaßnahme, die aber nicht umlagefähig sei: „Man kauft einen fahrbereiten Oldtimer ja auch nicht mit der Technik von heute, sondern mit der des Baujahres.“ Was er allerdings übersieht: Wenn der Käufer seinen Oldtimer zur Nutzung vermietet, ist er für die Betriebssicherheit verantwortlich. Rainer Bratfisch

Schimmelpilz- sporen können sich vom Keller aus im ganzen Haus ausbreiten



Foto: privat

EHEMALIGE BVG-WOHNUNGEN

Zurück im Schoß Berlins

Die beiden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Degewo und Gesobau haben gemeinsam 4680 ehemalige BVG-Wohnungen gekauft. Die Wohnungen werden von einem gemeinsam geführten Subunternehmen verwaltet.

Degewo und Gesobau erwarben im November die „Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH“. Hinter diesem sperrigen Namen verbirgt sich die frühere GHG Wohnen GmbH der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). Im Herbst 2005 wurde die GHG Wohnen mit damals 5100 Wohnungen für 350 Millionen Euro an die Corpus-Immobilien Gruppe, ein Konsortium aus den Sparkassen Düsseldorf, Köln/Bonn und Frankfurt am Main sowie einem privaten Investor, verkauft.

Die Wohnungen sind über fast alle Bezirke verteilt, die meisten sind in Charlottenburg-Wilmersdorf (1052 Wohnungen) und Mitte (771 Wohnungen). Sie stammen überwiegend aus den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts, mehr als die Hälfte steht unter Denkmalschutz. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

„Wir erwerben gemeinsam eine Gesellschaft mit einem attraktiven, sehr gut gepflegten Wohnungsbestand, der gut zu den Beständen von Degewo und Gesobau passt“, erklärt Degewo-Vorstand Christoph Beck. Degewo und Gesobau werden die erworbene Gesellschaft umbenennen und gemeinsam als GmbH weiterführen. Sie werden auch die Mieterschutzklauseln übernehmen, zu denen sich Corpus beim Kauf der

Foto: Sabine Münch



GHG verpflichtet hatte: Kündigungen wegen Eigenbedarfs und zur wirtschaftlichen Verwertung sowie Luxusmodernisierungen sind ausgeschlossen. Zur Feststellung der ortsüblichen Miete wird der Berliner Mietspiegel herangezogen. Mit dem Kauf hat sich die Zahl der kommunalen Wohnungen in Berlin auf fast 275 000 erhöht. Dadurch ist der neue rot-schwarze Senat seinem Ziel, die Zahl bis 2016 auf 300 000 zu erhöhen, einen großen Schritt näher gekommen, noch bevor er überhaupt seine Arbeit aufgenommen hat.

Jens Sethmann

Rund 4800 ehemalige BVG-Wohnungen haben Degewo und Gesobau von einem westdeutschen Konsortium zurückgekauft

Anzeige

ZWEITE HAND VERLAG

Zweite Hand

Dick im Geschäft!

Neues Format. Alles drin.

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

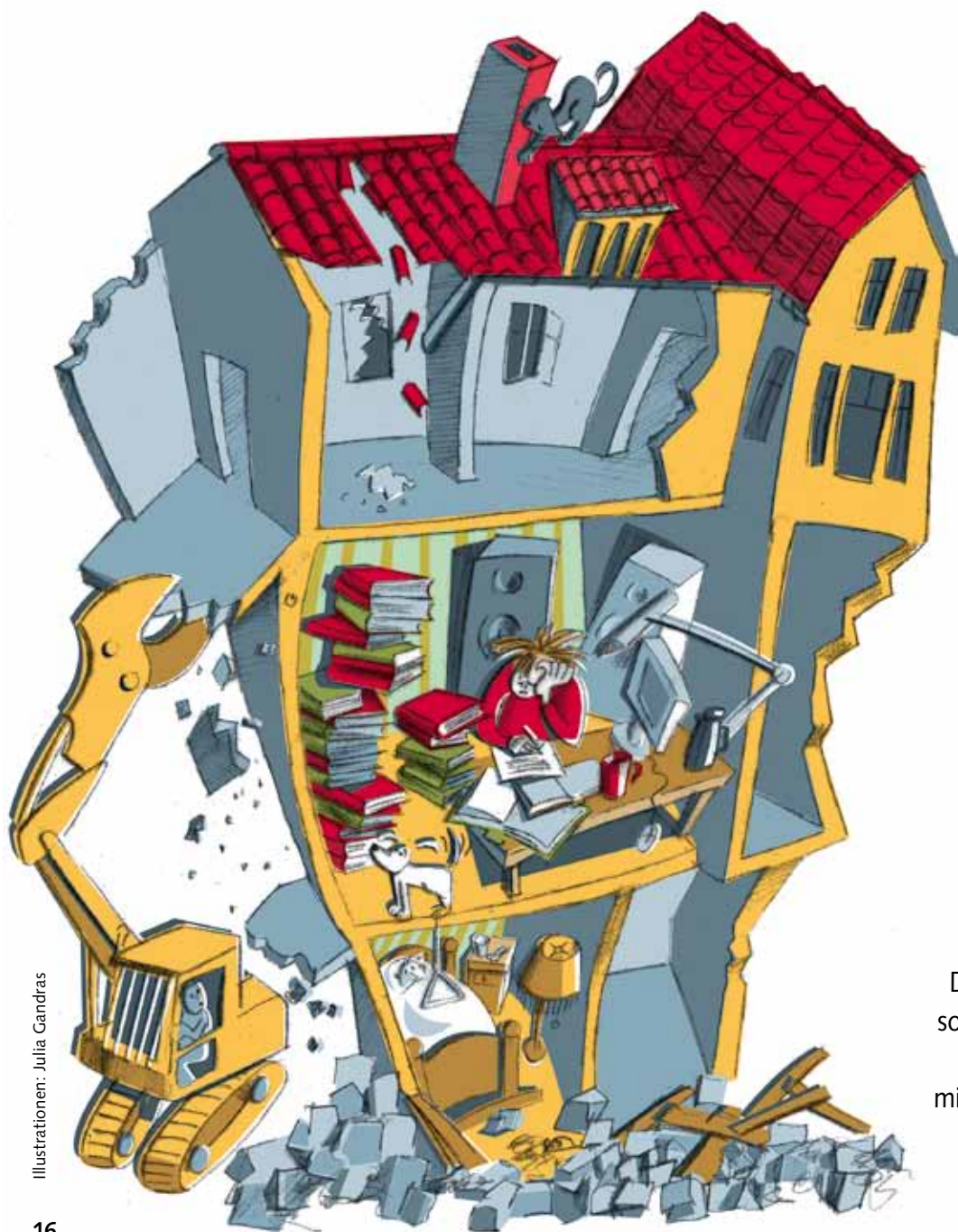
Ab Januar 2012 gibt es die Zweite Hand im neuen großen Zeitungsformat mit allen Rubriken einschließlich FAHRZEUGE und IMMOBILIEN jeden Freitag aktuell sowie immer mittwochs mit ausgewählten PREMIUM-ANGEBOTEN als Sonderbeilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler.

ZWEITE HAND.
Ihr Anzeigenmarkt.
Einfach besser.

Wenn Ihr Vermieter kündigt

Verbrieftes Übel

Eine langjährige Bleibe und vertraute Umgebung verlassen zu müssen, etwa weil der neue Vermieter Eigenbedarf an der Wohnung anmeldet, ist für die meisten Mieter eine Horrorvorstellung. Doch so einfach, wie sich das mancher Eigentümer vorstellt, ist es dank des gesetzlichen Kündigungsschutzes nicht. Andererseits ist manchem Mieter nicht klar, dass er bei groben Pflichtverletzungen, etwa ständig unpünktlicher Mietzahlung oder unerlaubter Untervermietung, den Rauswurf riskiert. Worauf ist also zu achten?



Illustrationen: Julia Gandras

„Ich bin der neue Eigentümer, bitte räumen Sie die Wohnung zum Monatsersten“. Oder: „Da Sie die Miete nach der Modernisierung sowieso nicht zahlen können, müssen wir Ihnen leider kündigen“. Solche und ähnlich kuriose „Kündigungsschreiben“ erlebt man beim Berliner Mieterverein (BMV) immer wieder. In Hamburg kündigte eine Hausbesitzerin ihren Mietern sogar, weil diese einen Mangel gemeldet hatten. Fakt ist: Mieter einer Wohnung genießen – im Gegensatz zu Gewerbetriibern – einen gesetzlich festgeschriebenen Kündigungsschutz. Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur aus wenigen, genau definierten Gründen beenden – und dazu zählt weder ein Eigentümerwechsel noch der Wunsch nach höheren Mieteinnahmen oder eine Mängelanzeige. Lediglich bei Einliegerwohnungen, Studentenwohnheimen, möblierten Zimmern und anderem, zu vorübergehendem Gebrauch vermietetem Wohnraum gilt der Kündigungsschutz nicht.

Stimmt die Form?

Doch der Reihe nach. Zunächst einmal müssen bei einer Kündigung die Formalien stimmen. Die Kündigung muss in Schriftform erfolgen – eine mündlich ausgesprochene kann man getrost ignorieren – und sie muss eigenhändig vom Vermieter unterschrieben sein.

Die Kündigungsfrist ist abhängig von der Wohndauer. Sie beträgt mindestens drei Monate, verlängert sich bei einer Mietzeit von mehr als fünf Jahren auf sechs Monate und nach mehr als acht Jahren auf neun Monate. Liegt das Schreiben bis zum dritten Werktag eines Monats im Briefkasten, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch mit. Längere Fristen oder gar

Die Kündigung ist rechtens und alle sollen raus? Langsam, langsam: Wer Härtegründe nachweist, kann zumindest eine befristete Verlängerung des Mietverhältnisses erwirken

der Ausschluss der ordentlichen Kündigung sind als mietvertragliche Vereinbarung möglich. Auch bei Zeitmietverträgen ist in der Regel für die vereinbarte Zeit eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ausgeschlossen. Die außerordentliche Kündigung, etwa bei Miet schulden, ist natürlich auch dann möglich. Aus welchen Gründen ist nun eine Kündigung zulässig? Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse vorweisen – anders übrigens als der Mieter, der seine Wohnung ohne Begründung kündigen kann. Im Wesentlichen gibt es vier Varianten. Am häufigsten ist der Eigenbedarf, das heißt, dass der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen (Kinder, Eltern, Geschwister, Neffen und Nichten) oder Haushaltsangehörigen (zum Beispiel eine Pflegekraft) benötigt. Er muss dabei vernünftige und nachvollziehbare Gründe angeben, beispielsweise dürfte es kaum überzeugen, wenn er für seine fünfköpfige Familie eine Einzimmerwohnung beansprucht. Allerdings sind die deutschen Gerichte schon seit geraumer Zeit überaus großzügig beim Anerkennen eines dringenden Nutzungswunsches des Vermieters.

Eigenbedarf nur vorgetäuscht?

Gleichwohl sind viele Eigenbedarfskündigungen ungerechtfertigt oder sogar vorgetäuscht – sei es, weil im Haus eine andere Wohnung frei wäre oder weil der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist und es in Wirklichkeit darum geht, die leere Wohnung teurer verkaufen zu können. Kann der gekündigte Mieter beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war und die benannten Personen gar nicht eingezogen sind, kann er



Schadensersatzansprüche geltend machen. Unter Umständen ist der Vermieter auch verpflichtet, bereits zu Beginn des Mietverhältnisses auf den beabsichtigten Eigenbedarf hinzuweisen. Das stellte der Bundesgerichtshof (BGH) unlängst klar (BGH vom 6. Juli 2010 – VIII ZR 180/09). In dem zu behandelnden Fall wurde einem Mieter bereits drei Monate nach Einzug wieder gekündigt, weil der Eigentümer mit seiner Lebensgefährtin einziehen wollte. Der BGH hielt

Macht der Vermieter Eigenbedarf an einer Einzimmerwohnung für diese Familie geltend, ist die „Nachvollziehbarkeit“ seines Anliegens wohl nicht gegeben

die Kündigung für unwirksam, der Vermieter hätte dem Mieter mitteilen müssen, dass er in absehbarer Zeit mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen muss.

Schwerwiegender Pflichtverstoß: Wann droht die Kündigung?

Wer wiederholt seine vertraglichen Pflichten erheblich verletzt, riskiert den Rauswurf. Einige Beispiele aus der Rechtsprechung zeigen dies.

Der eigenmächtige Einbau einer Katzenklappe in die Wohnungstür stellt nach Auffassung des Landgerichts Berlin eine erhebliche Vertragsverletzung dar. Die ausgesprochene ordentliche Kündigung – nach vorangegangenen Abmahnungen – sei daher berechtigt (LG Berlin vom 24. September 2004 – 63 S 199/04).

Weil er seine Wohnung über einen längeren Zeitraum nicht beheizte, kassierte ein Mieter nach mehreren Abmahnungen die fristgemäße Kündigung – zu Recht, wie das Landgericht Hagen entschied. Das Nicht-Beheizen der Wohnung stellt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung dar, schließlich drohen Frost- oder Schimmelschäden (LG Hagen vom 19. Dezember 2007 – 10 S 163/07).

Das Verteilen von Zetteln mit Aufschriften wie „Mieter wehren sich erfolgreich“ ist vom Grundrecht auf freie Meinungsäußerung gedeckt und berechtigt nicht zur fristlosen Kündigung, so der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin. Das gelte auch dann, wenn ein Wohnungsverkauf deswegen nicht zustande gekommen ist (VerfGH Berlin vom 22. Januar 2008 – VerfGH 70/06).

Der Vermieter darf ohne vorherige Abmahnung ordentlich kündigen, wenn ein Mieter den Hausfrieden unerträglich stört, indem er die anderen Mieter im Hause mehrfach unflätig beleidigt (AG Coburg vom 25. September 2008 – 11 C 1036/08). Eine unberechtigte Strafanzeige gegen den Vermieter stellt eine schwere Vertragsverletzung dar, die den Mieter zur Räumung verpflichtet (AG Pankow/Weißensee vom 28. Juli 2009 – 101 C 168/09).

Die unberechtigte Anbringung einer Satellitenantenne an einer Außenfassade des Hauses stellt nicht ▶

Zweitens kann der Vermieter kündigen, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wäre. Solche sogenannten Verwertungskündigungen



Der Mieter muss gehen, weil ein Au-Pair-Mädchen kommt? Schwer nachvollziehbar – aber von einem Gericht als berechtigt anerkannt

sind relativ selten, meist geht es um Abriss oder Kernsanierung. Keinesfalls müssen Mieter automatisch ausziehen, weil ein marodes Haus abgerissen werden soll. „Der Vermieter muss in jedem Einzelfall nachweisen, dass er erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleidet, diese werden dann gegen die Interessen des Mieters abgewogen“, erklärt Mietrechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein. Es muss beispielsweise detailliert dargelegt werden, dass die Kosten für eine Sanierung des Hauses unzumutbar wären. In einem Hamburger Fall bestätigte der Bundesgerichtshof unlängst eine Abrisskündigung (BGH vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 155/10). Begründung: Die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung des „Behelfsheims“ aus den 1930er Jahren könne auch durch Modernisierung nicht beseitigt werden. Zudem war der Abriss Teil eines städtebaulichen Konzepts, und für die verbliebenen Bewohner

war ein Sozialplan aufgestellt worden. Im Prinzip kann auch der Wunsch, ein Haus oder eine Wohnung leerstehend zu verkaufen, eine Kündigung rechtfertigen. Eine spekulati-

Schutz nach erster Umwandlung

ve Absicht darf aber mit der Kündigung nicht verbunden sein. Wurde die Wohnung bereits in vermietetem Zustand erworben, würde ein Eigentümer daher mit einer solchen Begründung bei Gericht kaum durchkommen, insbesondere wenn sich an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nichts verändert hat.

Wichtig: Wenn eine Mietwohnung erstmals in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, sind die Mieter mindestens drei Jahre lang vor einer Kündigung geschützt. Für sechs Bezirke in Berlin gilt sogar eine sieben-

▶ ohne Weiteres eine schwerwiegende Vertragsverletzung des Mieters dar, die es dem Vermieter unzumutbar macht, das Mietverhältnis fortzusetzen (LG Berlin vom 23. Juni 2009 – 63 S 476/08).

Wirft der Mieter Werbeprospekte mit der Absicht in den Hausflur des Mehrfamilienhauses, diesen zu verunreinigen, kann dieses Verhalten einen Kündigungsgrund darstellen (LG Berlin vom 29. Mai 2007 – 65 S 101/06).

Auch die Nichtzahlung der vereinbarten Kautions stellt eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung dar (Amtsgericht Neukölln vom 11. April 2008 – 16 C 430/07).

Mehrfach beschäftigten sich die Gerichte mit der Frage, ob eine unerlaubte Untervermietung auch dann eine Kündigung rechtfertigt, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Während das Bayerische Oberlandesgericht dies bejahte (BayObLG vom 26. April 1995 – REMiet 3/94) kam das Landgericht Berlin zum gegenteiligen Ergebnis (LG Berlin vom 10. April

2003 – 67 S 383/02). Allerdings war dem Mieter im Berliner Fall wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts die Untervermietung prinzipiell erlaubt worden, nur mit dem Wechsel des Untermieters war die Vermieterin nicht einverstanden. Das Bayerische Gericht hatte dagegen über einen Sachverhalt zu entscheiden, bei dem die beantragte Untermieterlaubnis ausdrücklich verweigert worden war. Der Bundesgerichtshof als oberste Instanz (BGH vom 2. Februar 2011 – VIII ZR 74/10) fällte zu dem Thema unlängst ein ausgesprochen mieterfreundliches Urteil: Hat der Mieter die Untermieterlaubnis rechtzeitig beantragt, ist die Kündigung rechtsmissbräuchlich, falls der Vermieter zur Erteilung verpflichtet war. Trotz dieses erfreulichen Urteils warnt man beim Mieterverein dringend vor einer Untervermietung ohne Genehmigung. Man könne schließlich nie wissen, ob in der Person des Untermieters ein Grund liege, weswegen der Vermieter die Genehmigung berechtigterweise verweigern kann. *bl*



Ist die Immobilie nicht mehr mit vertretbarem Ergebnis zu bewirtschaften, kann der Vermieter kündigen

jährige Kündigungssperrfrist, dies sind Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Mitte und Steglitz-Zehlendorf. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder angemessener wirtschaftlicher Verwertung ist also erst nach drei beziehungsweise sieben Jahren möglich. Achtung: Wird die Wohnung lediglich weiterverkauft, beginnen die Sperrfristen nicht von Neuem zu laufen.

Bei der dritten Kündigungsvariante greifen die Schonfristen nach Umwandlung nicht. Gemäß BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis auch aus anderen, wichtigen Gründen kündigen. „In der Praxis kommt dies aber sehr selten vor“, erklärt Maciejewski. Ein berechtigtes Interesse kann es beispielsweise sein, wenn eine Genossenschaft einem ausgeschlossenen Mitglied kündigen oder wenn eine Behörde einen Mitarbeiter mit Wohnraum versorgen will. Auch die Unterbringung eines Au-Pair-Mädchens hat der BGH vor einigen Jahren als sonstiges berechtigtes Interesse anerkannt (BGH vom 11. März 2009 – BGH VIII ZR 127/08). Für Empörung sorgte dieses vermietetfreundliche Urteil auch, weil die Kündigung unmittelbar nach einer Umwandlung erfolgte. Wegen der Geltendmachung eines „sonstigen Interesses“ musste der Erwerber keine Sperrfrist für die Kündigung einhalten.

Sozialklausel nur bei ordentlicher Kündigung

Auch wenn der Vermieter zu Recht gekündigt hat, bedeutet das nicht in jedem Fall, dass der gekündigte Mieter ausziehen muss. Das Gesetz gibt dem Mieter das Recht, Widerspruch einzulegen, wenn der Verlust der Wohnung für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde. Als Härtegründe gelten unter anderem hohes Alter, Schwangerschaft, bevorstehendes Examen oder schwere Krankheit. Wichtig: Der Widerspruch muss dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich mitgeteilt werden. Das Gericht kann dann eine unbefristete oder befristete Fortset-



zung des Mietverhältnisses anordnen. Auf diese Sozialklausel kann man sich aber nicht berufen, wenn man eine außerordentliche Kündigung bekommen hat. Neben den vier ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten gibt es nämlich noch eine weitere, die ausschließlich durch Mieterverhalten verursacht wird: die schuldhaft, nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten. Damit sind Verstöße gegen den Mietvertrag oder die Hausordnung gemeint, etwa Mietschulden, Tierhaltung trotz Verbot, ständige Ruhe-

Ab wann eine Störung des Hausfriedens eine Kündigung rechtfertigt, sollten Sie aus mehreren guten Gründen nicht ausprobieren

störung, Gefährdung der Mietsache oder Untervermietung ohne Erlaubnis. Dabei sind sogar fristlose Kündigungen zulässig, nämlich dann, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter keinen Umständen weiter zumutbar ist. Voraussetzung ist aber in der Regel, dass der Mieter vorher abgemahnt wur-

Mietminderung birgt ein Kündigungsrisiko

Die Miete zu mindern, solange ein gravierender Mangel besteht, ist das Recht jeden Mieters. Doch wer sich bei der zulässigen Kürzungsquote grob verschätzt, womöglich ohne vorher fachkundigen Rat eingeholt zu haben, dem droht unter Umständen die Kündigung. Begründet wird dies dann häufig durch nicht vollständige Mietzahlung über mindestens zwei Termine. Gefährlich wird es, sobald der Zahlungsrückstand zwei Monatsmieten übersteigt. Das gilt auch dann, wenn die Mängel dem Vermieter ordnungsgemäß gemeldet und die Mietminderung angekündigt wurde. Im Hinblick auf die immer schärfer werdende Rechtsprechung rät man beim Berliner Mieterverein daher zu betont vorsichtigem Umgang mit dem

Druckmittel der Mietminderung. Wer in völlig abwegiger Höhe mindert, dem kann später vor Gericht „schuldhaftes Verhalten“ vorgeworfen werden – und das kann eine Kündigung rechtfertigen. „Auf der sicheren Seite ist, wer die Minderung nicht tatsächlich vornimmt, sondern die Miete unter Vorbehalt zahlt“, empfiehlt Dr. Michael Häberle, Rechtsberater beim BMV. Nach einigen Monaten kann man den Betrag dann vom Vermieter einfordern und, falls der sich nicht rührt, Zahlungsklage einreichen und die korrekte Minderungsquote gerichtlich festsetzen lassen. „Insbesondere wenn man es mit einer aggressiven Hausverwaltung zu tun hat, die vielleicht nur auf einen Grund für die Kündigung wartet, rate ich zu au- ▶



Ist die Kündigungssperrfrist nach Verkauf einer Wohnung abgelaufen, kann ein Neuerwerber mit berechtigtem Interesse und gesetzlicher Frist kündigen

de. Nur beim Zahlungsverzug als Kündigungsgrund bedarf es keiner vorherigen Abmahnung.

„Viele Mieter übersehen, dass es in diesem Fall keinen Warningschuss gibt: Wer die Mietzahlung öfter mal vergisst, dem droht eine unabwendbare Kündigung“, so Maciejewski. Weitere Ausnahmen von der Abmahnung: Der Kündigungsgrund ist offensichtlich nicht beeinflussbar oder die Vertragsverletzung ist „erheblich“. „Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn der

Mieter den Vermieter mit einer Pistole bedroht oder tätlich angegriffen hat“, erklärt Maciejewski.

Glück im Unglück haben Mieter, die bei Zahlungsrückstand eine fristlose Kündigung bekommen. In diesem Fall kann die Kündigung nämlich abgewendet werden, wenn man den gesamten Mietrückstand ausgleicht. Das muss spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage passiert sein. Ein Freibrief für schlampige Mietzahler ist dies aber keines-

► **„Berster Vorsicht bei der Minderung“**, so Dr. Häberle. Ohnehin gebe es bessere Möglichkeiten, die Mängelbeseitigung durchzusetzen – etwa das Zurückbehaltungsrecht, bei dem der Mieter den drei- bis fünffachen Betrag der Minderungsquote zurückbehalten kann. Allerdings muss dieser Betrag nach erfolgter Mängelbeseitigung zurückgezahlt werden. Verbindliche Minderungssätze für bestimmte Mängel gibt es nicht. Auch Rechtsberater können nicht wissen, ob das Gericht bei Schimmel 5 oder 10 Prozent für angemessen hält. Doch um solche Abweichungen geht es nicht. Nicht wenige Mieter kürzen völlig übertrieben, etwa weil sie sich an irgendwelchen Tabellen oder Einzelurteilen aus der Presse orientieren. Wer beispielsweise wegen einer Mäuseplage oder einem

teilweisen Heizungsausfall die Miete um 100 Prozent kürzt – also überhaupt nicht mehr zahlt, setzt sich der Gefahr einer fristlosen Kündigung aus. „Das Problem ist, dass viele Mieter Mietminderung missverstehen, nämlich als Strafe für den nicht tätigen Vermieter und als Ausgleich für ihren Leidensdruck“, weiß BMV-Vizegeschäftsführer Michael Roggenbrodt. Es sei verständlich, dass Mieter ihre Wohnung wegen dauernden Lärms oder Mäusen für komplett unbewohnbar halten, doch vor Gericht kommt es allein auf den objektiv beeinträchtigten Wohnwert an. Fazit: Informieren Sie sich immer beim Mieterverein, bevor Sie die Miete kürzen – dafür sind Sie schließlich Mitglied. *bl*

wegs: Innerhalb von zwei Jahren darf ein solches Verhalten nur einmal vorkommen. Bei fristgerechten Kündigungen kann man sich dagegen durch Zahlung nicht aus der Schlinge ziehen. „90 Prozent aller fristlosen Kündigungen sind verkappte Abmahnungen“, erklärt BMV-Vizegeschäftsführer Michael Roggenbrodt. Der Vermieter wolle damit signalisieren, dass seine Geduld zu Ende ist. Ist der Rauswurf hingegen ernst gemeint, heißt es im Kündigungsschreiben häufig: „Hilfsweise wird die fristgerechte Kündigung erklärt“. Dann nutzt dem Mieter die sofortige Zahlung des Mietrückstandes meistens nichts mehr. In jedem Fall sollten Abmahnungen immer sehr ernst genommen werden, empfiehlt Roggenbrodt: „Auch wenn der Vorwurf unberechtigt ist, sollte man immer darauf reagieren,

Auch unberechtigte Abmahnungen ernst nehmen

beispielsweise indem man dem Vermieter mitteilt, dass eine behauptete Untervermietung nicht zutrifft.“ Wurde man wegen Ruhestörung abgemahnt, kann man erklären, dass es sich um ein einmaliges Vorkommnis, etwa eine Hochzeitsparty, gehandelt hat und dass dies nicht wieder vorkommt.

Was passiert, wenn an der Kündigung nicht zu rütteln ist, man aber nach Ablauf der Frist einfach nicht auszieht, zum Beispiel weil man keine neue Wohnung gefunden hat? In diesem Fall muss der Vermieter Räumungsklage einreichen und den Gang des Verfahrens abwarten. Keinesfalls darf er eigenmächtig die Wohnung räumen lassen oder gar das Schloss austauschen. Trotzdem ist es für den Mieter riskant, einfach den Kopf in den Sand zu stecken. Unter Umständen drohen Prozesskosten und Schadensersatzforderungen. Es versteht sich von selber, dass man bei einer Kündigung unverzüglich eine Rechtsberatung aufsuchen sollte. Häufig gelingt es den Rechtsberatern des Mietervereins, den Rauswurf abzuwehren oder zumindest längere Fristen zu erkämpfen. *Birgit Leiß*

BBU-MARKTMONITOR

Moderat? Normal? Erfreulich?

Erneut nennt der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen die aktuelle Mietentwicklung „moderat“. Auch der Prozess einer „weiteren sozialen Ausdifferenzierung“ sei für eine Metropole wie Berlin normal. Der Berliner Mieterverein findet diese Wohnungsmarkteinschätzung zynisch. Es sei keineswegs akzeptabel, dass einkommensschwache, bisher in den Innenbezirken angesiedelte Haushalte bei einer Wohnungssuche an den Stadtrand gedrängt werden.

Alljährlich zum Jahresende veröffentlicht der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) seinen „Marktmonitor“. Dieser beinhaltet die Mietentwicklung in rund 550 000 Wohnungen von Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen.

Der Verband hat eine Erhöhung der Bestandsmieten um 2,3 Prozent im Mittel (Vorjahressteigerung: 1,9 Prozent) festgestellt. Die Durchschnittsmiete bei BBU-Wohnungsunternehmen beträgt 4,92 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 4,81 Euro). Am teuersten wohnt es sich in Charlottenburg-Wilmersdorf (5,35 Euro), Steglitz-Zehlendorf (5,27 Euro) und in Friedrichshain-Kreuzberg (5,13 Euro). Auffällig: die Entwicklung der Neuköllner Bestandsmieten, die um 2,8 Prozent nach oben gingen und dem Bezirk Platz zwei im Mietenteuerungs-Ranking einbringen.

Bei den Neuvertragsmieten zeige der Vergleich der Werte, dass die Mieten gegenüber den beiden Vorjahren „etwas schneller gestiegen“ seien: Für die gleiche durchschnittliche BBU-Wohnung, die im Vorjahr noch für 5,27 Euro zu haben war, nimmt der Vermieter nunmehr 5,48 Euro, ein Plus von 4 Prozent, rund 5 Prozent über den Mietspiegelwerten.

Dass Mittelwerte indes ein nur unscharfes Bild von der kleinräumlichen Situation in den Bezirken zeichnen und Ausstattungsmerkmale, Gebäudetypen, Infrastruktur und „Beliebtheit“ eine wichtige Rolle spielen, be-



Foto: Sabine Münch

legt der Umstand, dass der Durchschnittswert von 5,48 Euro eine Spanne von Neuvertragsabschlüssen zu 11,25 Euro pro Quadratmeter in einem Gebäude in Pankow bis hinab zu einem Euro pro Quadratmeter in einer Marzahn-Hellersdorfer Plattenwohnung umfasst.

An der prinzipiellen Feststellung, dass sich das Preis-Karussell schneller dreht, kommt indessen auch der BBU nicht vorbei, doch er malt ein

Mittelwerte sind trügerisch

optimistisch stimmendes Bild: „Die Mieten spiegeln das Prosperieren der Stadt.“ Eine Analyse der Sozialindikatoren zeige eine positive Berliner Entwicklung: weniger Arbeitslosigkeit, höhere Einkommen – vor allem in den Innenstadt-Quartieren. Vorstandsmitglied Maren Kern nennt

auch die drei auffälligsten Faktoren in diesen Gebieten: „Der starke Zugang von Neu-Berlinern, der überdurchschnittliche Rückgang der Zahl von ALG-II-Haushalten und eine sehr deutliche Aufwärtsentwicklung der Haushaltseinkommen.“ Sie verschweigt aber, dass sie damit die Wesensmerkmale eines galoppierenden Gentrifizierungsprozesses beschreibt: der Wegzug einkommensschwacher Haushalte und ALG-II-Bezieher an den Stadtrand und das Nachrücken gutverdienender Neuberliner in die innerstädtischen Wohngebiete.

„Diese sogenannte Wanderung ist keine“, so der Geschäftsführer des

Berliner Mietervereins, Reiner Wild, „denn sie geschieht nicht freiwillig.“ Die betreffenden Haushalte könnten sich das Wohnen in der Innenstadt einfach nicht mehr leisten oder finden dort keinen Wohnraum zu den den Hartz-IV-Empfängern auferlegten Mietobergrenzen. Wild: „Das ist nichts anderes als eine Verdrängung.“ Der Prozess sei auch in der von BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern als „besonders erfreulich“ wahrgenommenen „überdurchschnittlichen Einkommensentwicklung in Neukölln“ erkennbar. Eine Studie des Senats zu den sozialen Umwälzungen in den Nord-Neuköllner Quartieren wird ihr möglicherweise Ursache und Wirkung verdeutlichen – wenn der neue Stadtentwicklungssenator Michael Müller das bislang unveröffentlichte Werk denn freigibt. *Udo Hildenstab*

Nord-Neukölln zieht mit großen Schritten bei den Mietpreisen nach: Hinterhof-Moschee in der Reuterstraße

BBU-Marktmonitor im Internet: www.bbu.de
→ Presse
→ Pressemitteilungen
→ 2011

Andere Zahlen – gleicher Trend

Auch der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), größter Dachverband der Branche, legte eine Analyse der Lage des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland vor. Bei Erst- und Wiedervermietung in den großen Städten steigen die Mieten dem Bericht zufolge jährlich um 2,5 bis 3,6 Prozent – aus Sicht der Immobilienunternehmen ein „Positivtrend“. In Berlin stiegen die Bestandsmieten im Berichtszeitraum jährlich um 1,4 Prozent. Der BBU spricht in seinen Beständen von 2,3 Prozent im Jahr 2010. *rb*

ROT-SCHWARZE KOALITIONSVEREINBARUNGEN

Bleibt Berlins Wohnungspolitik eine lahme Ente?

Berlin soll reicher werden und sexy bleiben. So fasste der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit in Abwandlung seines eigenen Bonmots („arm, aber sexy“) das Ziel des von ihm geführten neuen rot-schwarzen Senats zusammen. Die Begeisterung über die zwischen SPD und CDU geschlossene Koalitionsvereinbarung hält sich in Grenzen. Kritiker halten das Regierungsprogramm für zu unkonkret und zu wenig ambitioniert. Auch im Bereich Wohnen überwiegt bei den Fachverbänden die Enttäuschung.

„Wir wollen eine Stadt der bezahlbaren Mieten“, heißt es in der Präambel der Koalitionsvereinbarung. SPD und CDU haben erkannt: „Bezahlbares und attraktives Wohnen in der Innenstadt ist Grundlage dafür, dass Berlin eine Stadt für alle bleibt.“ Doch in der Koalitionsvereinbarung hat die Wohnungspolitik keine große Bedeutung: In der 98-seitigen Vereinbarung nimmt das Kapitel „Bau-, Wohnungs- und Mietpolitik“ nicht einmal vier Seiten ein.

Die Koalition will einen Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP) aufstellen, mit dem die wohnungspolitischen Ziele und die Maßnahmen zur Umsetzung für die nächsten zehn Jahre definiert werden.

Das Hauptziel für die kommende Legislaturperiode lautet, 30000 neue Wohnungen zu bauen, also im Schnitt 6000 Wohnungen jährlich. Beim Streit zwischen SPD und CDU darüber, ob städtische oder private Unternehmen die neuen Wohnungen bauen sollen, einigte man sich darauf, man wolle „unterschiedliche Akteure gewinnen“. Den Genossenschaften und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften komme dabei „besondere Bedeutung“ zu – eine Formulierung, die alles offen lässt. Zur Förderung des Neubaus sollen landeseigene Grundstücke kostenlos oder ermäßigt vergeben werden.

Landeseigene Grundstücke für Neubau verbilligt

Die Gesamtzahl der Wohnungen in städtischer Hand will der Senat bis 2016 auf 300000 steigern. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden angehalten, bei den Bestandsmieten und bei Neuvermietungen „ihre preisdämpfende und sozial integrierende Funktion konsequent wahrzunehmen“ und sich bei Mieterhöhungen an der Steigerung der Lebenshaltungskosten zu orientieren. Nach energetischen Modernisierungen soll die Einsparung an den Betriebskosten der Maßstab für die Erhöhung der Nettokaltmiete sein. Bei Neuvermietun-



gen werden die städtischen Gesellschaften in die Pflicht genommen, einen „verträglichen Anteil der frei werdenden Wohnungen“ vorrangig an Geringverdiener und andere Personen, die auf dem Wohnungsmarkt wenig Chancen haben, zu vermieten. Die übrigen freien Wohnungen sollen aber an Leute vergeben werden, die „in der Lage und bereit sind, auch höhere Neuvermietungskmieten zu zahlen“.

Rot-Schwarz will sich, wie schon Rot-Rot, im Bundesrat dafür einsetzen, dass die Mieten nur noch um 15 Prozent in vier Jahren erhöht werden können und die Modernisierungsumlage von elf auf neun Prozent abgesenkt wird.

Ob gegen die ausufernde Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwohnungen vorgegangen wird, will der Senat ebenso prüfen wie die Frage, ob man nach Hamburger Vorbild in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbinden möchte. Das Berliner Denkmalschutzgesetz wird aufgeweicht, um bei Baudenkmalen energetische Sanierungen, barrierefreie Umbauten und den Dachgeschossausbau zu erleichtern.

Die Sicherung des sozialen Zusammenhalts wird in der Vereinbarung als „zentrale Aufgabe“ bezeichnet. Die Koalition bekennt sich zur Fortführung des Quartiersmanagements auf dem bisherigen finanziellen Niveau und zu den fünf „Aktionsräumen plus“, in denen die Soziale-

Wohnungswirtschaft in den Startlöchern

Die Vermieterverbände reagierten erfreut auf die Einigung von Rot-Schwarz. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) freut sich vor allem über die in Aussicht gestellte Unterstützung des Wohnungsneubaus, für die der BBU lange die Werbetrommel gerührt hat. „Es ist sehr positiv, dass sich die neue Koalition klar zum Wohnungsneubau bekennt“, erklärt BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern. Ein „wichtiges Startsignal“ dafür sei die angekündigte Erarbeitung eines StEP Wohnen, in dem, so der BBU, festgelegt werden müsse, für wen wie viel, wo, bis wann und zu welchen Preisen Wohnungen vorgehalten werden sollen.

Auch der Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und der Eigentümerverband „Haus & Grund“ in Berlin begrüßen den beabsichtigten Wohnungsneubau und fordern zügige und rechtssichere Planungs- und Genehmigungsverfahren. Beide Verbände zeigen sich erfreut über die Abschaffung des Straßenausbaubeitragsgesetzes und verärgert über die Fortführung der Bundesratsinitiative zur Änderung des Mietrechts. Eine „Verengung von Mieterhöhungsspielräumen“ sei „das falsche Signal“, sagt Haus & Grund-Landesvorsitzender Carsten Brückner. Er kritisiert auch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf fünf Prozent, denn dadurch würde „die wünschenswerte Schaffung von Eigentum unnötig erschwert“. js



Foto: Christian Muhrbeck

gruppe Wohnungsbaupolitik eine umfassende Liste von Erwartungen an die neue Landesregierung zusammengestellt hatte. „Berlin hat seit mehr als einem Jahrzehnt die Wohnungspolitik schleifen lassen“, erklärt die SRL. „Stadtentwicklung muss ein politisches Programm und politische Ziele haben.“ Ihre Forderungen nach einem aktiven Milieuschutz mit einem wirksamen Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, nach der Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots, der Wiederaufnahme von Förderprogrammen zur Modernisierung und Instandsetzung des

Stadt-Maßnahmen gebündelt werden.

„Beim Wohnen und Mieten ist keine Besserung in Sicht“, stellt der Berliner Mieterverein (BMV) enttäuscht fest. Die Koalitionsvereinbarung enthalte wenig substantielle Vorschläge, um die Wohnungsmarktsituation für Mieter zu verbessern, kritisiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Die neue Regierung duckt sich weg, wie immer soll es der Markt richten.“

Die Ankurbelung des Neubaus wird vom Mieterverein begrüßt, er warnt aber vor der Fehleinschätzung, damit seien die Wohnungsmarktp Probleme gelöst. Neubau ist und bleibt teuer. „Wir brauchen dringend eine Beschränkung der Mieten bei Wiedervermietung“, fordert Wild. Doch hierzu wird in der Koalitionsvereinbarung kein Wort verloren. Es fehlen auch konkrete Maßnahmen, um Heizkosten durch energetische Ge-



Foto: Christian Muhrbeck

Wohnungsbestandes sowie nach Anpassung der Hartz-IV-Regelsätze zur Mietkostenübernahme prallten an den Koalitionären ab.

Unzufrieden ist auch der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND): Das Ziel, Berlin bis zum Jahr 2050 zur klimaneutralen Metropole weiterzuentwickeln, sei nur unzureichend mit entsprechenden Maßnahmen und Finanzierungsmitteln unterfüttert. Zwar wird der vom BUND Berlin, dem BMV und der Industrie- und Handelskammer erarbeitete Stufenplan zur energetischen Gebäudesanierung in der Koalitionsvereinbarung erwähnt, doch ein zur Umsetzung nötiges Klimaschutzgesetz ist nicht vorgesehen. Berlin drohe damit „weitgehender Stillstand bei der ökologischen Gestaltung der Stadt“, so BUND-Landesgeschäftsführer Tilmann Heuser.

Die Initiative Berliner Wassertisch, die per Volksentscheid im Februar

2011 ein Gesetz zur Veröffentlichung und Prüfung der Berliner Wasserverträge durchgesetzt hat, ist ebenfalls unzufrieden. SPD und CDU wollen über eine Nachverhandlung des Teilprivatisierungsvertrages den Einfluss des Landes auf die Wasserbetriebe stärken und die Verhandlungen über den Rückkauf privater Anteile ergebnisoffen fortsetzen. Der Berliner Wassertisch lehnt einen Rückkauf ab und fordert die Anfechtung und Rückab-

◀ 30000 neue Wohnungen will die neue Regierung bis zum Ende ihrer Legislaturperiode vorweisen



Zweckentfremdung von Wohnraum, energetische Sanierung und absurde Mietobergrenzen für Hartz-IV-Empfänger: Die Lösung vieler wohnungspolitischer Probleme lässt der Senat im Ungefähren



Foto: Sabine Münch

Kritiker vermissen die politischen Ziele

bäudesanierung einzusparen. Zum Umgang mit den Sozialwohnungen schweigt die Koalition ebenfalls. Weil auch die dringend erforderliche Anhebung der Richtwerte für die Wohnkostenübernahme von Arbeitslosen und Grundsicherungsempfängern nicht in Aussicht gestellt wird, befürchtet der BMV eine fortschreitende soziale Spaltung.

Enttäuscht wurde auch die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL), deren Arbeits-

wicklung der Verträge zur Teilprivatisierung.

Die Koalitionsvereinbarung ist zunächst nur eine Absichtserklärung. Ob und wie sie in die Tat umgesetzt wird, muss der neue Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) in den nächsten fünf Jahren zeigen. Dass drängende wohnungspolitische Fragen mit einem Prüfauftrag in die Zukunft verschoben werden, erinnert allerdings fatal an die Amtsführung seiner Vorgängerin Ingeborg Junge-Reyer, die alle problematischen Entwicklungen immer wieder nur sehr genau beobachten wollte, letztlich jedoch nichts dagegen unternommen hat.

Jens Sethmann

SICHERHEIT VON AUFZÜGEN

Fehlerquelle Mensch

Ein schrecklicher Unfall kurz vor Weihnachten heizte die Debatte um die Sicherheit von Aufzügen neu an. Beim Versuch, einen Fahrstuhl eigenmächtig zu reparieren, verunglückte ein 67-jähriger Zahnarzt in einem Charlottenburger Wohnhaus tödlich. Ein halbes Jahr zuvor hatte ein Test des Verbandes der Technischen Überwachungsvereine (VdTÜV) für Aufregung gesorgt. Demnach hat jeder zweite Fahrstuhl in Deutschland technische Mängel.

Der 67-Jährige hatte es nur gut gemeint. Bereits einige Stunden vor dem Unfall war die äußere Glas-scheibe der Fahrstuhlkabine zu Bruch gegangen, der Lift hatte daher nicht mehr funktioniert. Um ihn wieder in Gang zu bringen, griff der pensionierte Zahnarzt durch das Glas hindurch und drückte die Knöpfe. Als sich der Aufzug daraufhin in Bewegung setzte, konnte er seinen Kopf nicht mehr rechtzeitig zurückziehen und zog sich dabei tödliche Verletzungen zu.

Rath: „Die allerwichtigste Regel ist: unter keinen Umständen im Do-It-Yourself-Verfahren versuchen, den Fahrstuhl in Gang zu bringen.“ Jeder Lift muss in regelmäßigen Abständen vom TÜV oder einer priva-

den Türen zerren oder sonstwie tätig werden, sondern die Notruftaste drücken und warten, bis Hilfe kommt“, so Rath. Jeder Fahrstuhl ist mit einer Notrufeinrichtung ausgestattet. Sie wird ebenfalls regelmäßig vom TÜV kontrolliert. Wer in Panik gerät oder unter Klaustrophobie leidet, kann zusätzlich vom Handy aus die Feuerwehr alarmieren. Dann ist auf jeden Fall innerhalb von 15 bis 20 Minuten jemand da. Sich selbst zu befreien, indem man über die Kabine in den Aufzugsschacht klettert, führt nach Angaben des LAGetSi-Mitarbeiters nur in Hollywood-Filmen zum Erfolg. Überdies ist es äußerst gefährlich. Zuletzt verletzte sich 1998 ein Mann

Nicht jeder ► Nutzer hat Vertrauen in das sicherste Verkehrsmittel der Welt

Ein Aufzug muss funktionieren

Ärger mit nicht funktionierenden oder ständig steckenbleibenden Aufzügen ist für viele Mieter nerviger Alltag. Erster Ansprechpartner ist immer der Vermieter, er muss den Fahrstuhl unverzüglich in Ordnung bringen. Wenn er nichts unternimmt, kann man sich auch direkt an das LAGetSi wenden. Ein defekter Fahrstuhl berechtigt zur Mietminderung, die Höhe hängt von den Umständen ab und sollte immer mit dem Rechtsberater des Berliner Mietervereins besprochen werden. Vor allem älteren oder gesundheitlich beeinträchtigten Mietern muss der Vermieter unter Umständen auch den Lieferdienst oder ähnliches bezahlen. *bl*

Unfälle mit Fahrstühlen kommen nach Angaben des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) äußerst selten vor. In Berlins oberster Aufsichtsbehörde für Personenaufzüge spricht man vom „sichersten Verkehrsmittel der Welt“. Bei den vom TÜV festgestellten Mängeln handelt es sich zu 90 Prozent um geringfügige, nicht sicherheitsrelevante Fehler. „Ursache bei fast allen Unglücksfällen ist nicht ein technischer Defekt, sondern menschliches Fehlverhalten“, erklärt der Sprecher des LAGetSi, Robert



Foto: Christian Muhrbeck

ten, amtlich zugelassenen Überprüfungsstelle kontrolliert werden. Vorgeschrieben ist eine Überprüfung alle zwei Jahre sowie eine Zwischenprüfung. Darüber hinaus muss der Betreiber – also der Hauseigentümer oder Vermieter – eine Wartungsfirma beauftragen. Werden Mängel festgestellt, müssen sie repariert werden. Bei gravierenden Mängeln oder wenn der Betreiber untätig bleibt, muss das LAGetSi informiert werden. Die Behörde kann die Stilllegung anordnen oder Bußgelder verhängen, wenn Mängel nicht in Ordnung gebracht werden.

Nur keine Panik

Die Angst, im Aufzug steckenzubleiben, ist allerdings nicht unberechtigt. Wie sollte man sich in einer solchen Situation verhalten? „Keinesfalls an

in Steglitz schwer, als er aus der Aufzugskabine kletterte und dabei zehn Meter in die Tiefe stürzte.

Mit dem fahrenden Aufzug in die Tiefe zu stürzen – eine Horrorvorstellung vieler Menschen – ist praktisch ausgeschlossen. „Verschiedene Fangvorrichtungen verhindern den freien Fall“, erläutert Robert Roth vom LAGetSi. Dennoch passieren immer wieder Stürze in den Aufzugsschacht, meist bei noch im Bau befindlichen Anlagen oder weil Wartende versuchen, die Türen von außen gewaltsam zu öffnen.

Völlig ausgeschlossen sind Unfälle aufgrund technischer Defekte aber nicht. Eine Mutter aus Ahlen wollte mit ihren Kindern gerade aussteigen, als sich der Aufzug plötzlich in Bewegung setzte. Als Ursache wurde ein Wackelkontakt ermittelt.

Birgit Leiß

Die „Hinterhofverhinderer“ haben die Hoffnung nicht aufgegeben: Der neue Senator soll nachdenken



Foto: Christian Muhrbeck

ALEXANDERPLATZ

Der zentralste Hinterhof

Der Bebauungsplan am Alexanderplatz setzt auf Geschäfte, Hotels und Büros. Das Wohnen wird zur Randerscheinung. Und für die verbliebenen rund 900 Mieter und Anwohner im Quartier Moll-/Otto-Braun-Straße wird es eng: Ein ganzer Straßenzug wird zum Hinterhof – zum zentralsten der Hauptstadt.

Fast 20 Jahre ist es her, dass die Architekten Hans Kollhoff und Helga Timmermann den Wettbewerb zum Umbau des Alexanderplatzes gewonnen haben. Aus dem Masterplan ist zu ihrem Verdruss nichts geworden. Vor allem für die vorgesehenen 13 bis zu 150 Meter hohen Büro- und Geschäftsgebäude fanden sich nie Investoren. Nun überraschte der texanische Investor „Hines Interests

Limited Partnership“ im September letzten Jahres mit der Ankündigung, den ersten „Wolkenkratzer“ am Alex als Wohnturm bauen zu wollen.

Rund 400 Appartements sollen entstehen, bis hinauf in 150 Meter Höhe. Zwischen 40 und 400 Quadratmeter Wohnfläche haben die City-Appartements und Luxuswohnungen. Und Hines hat es offenbar eilig: Ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren gab Anliegern nur kurze Zeit, um Einsprüche vorzubringen. Das vom Senat verkündete Wohnungsneubauziel bringt offenbar Tempo in die Verwaltung.

Wird vom Alexanderplatz gesprochen, dann ist nicht nur die Freifläche zwischen Weltzeituhr und Kaufhof gemeint. Das Plangebiet reicht von der Otto-Braun- bis zur Karl-Liebknecht-Straße und vom S-Bahnhof bis hinauf zur Mollstraße. Und dort gibt es auch einen einzigen Häuserblock, der 408 Wohnungen umfasst, in früheren Planungen aber völlig unberücksichtigt blieb.

Ein Großteil der Bewohner lebt hier seit Fertigstellung vor 42 Jahren. Ab Mitte der 90er Jahre wurde den Bewohnern vom Eigentümer, der Wohnungsbaugesellschaft WBM, der Kauf ihrer eigenen Wohnung angeboten. Mündliche Zusage: In den nächsten 40 Jahren würde an dieser Stelle nichts gebaut werden. Rund

die Hälfte der Mieter machte Gebrauch von der Offerte. So war das Entsetzen auch entsprechend groß, als die Bewohner 2010 eher zufällig den Stadtentwicklungsplan in die Hände bekamen: Der schematische Aufriss zeigt einen klammerartigen Neubau, der ihre gesamte Ostfassade umschließt, verdeckt und überragt.

Detlef Wolf, seit 20 Jahren im Viertel und seit vier Jahren im Karree wohnhaft, zeigt auf die Hausecke im ersten Stock, wo seine Wohnung liegt. „Nur 80 Zentimeter von meinem Küchenfenster entfernt geht dann die Wand zwölf Etagen in die Höhe,“ klagt der Mieter, „dann sehe ich überhaupt nichts mehr.“ Im März 2011 begannen die Anlieger, sich gemeinsam zu wehren. Als Bürgerinitiative „Die Hinterhofverhinderer am Alex“ machen sie mit fassadenfüllenden Transparenten, Aktionen und Schreiben auf ihre Situation aufmerksam. „Der Eigentümer

„Vergessene“ Bewohner

vermietet schon die Flächen – und wir erfahren von nichts. Das kann doch nicht sein!“, empört sich Initiativen-Sprecherin Ingeburg Musil. Und Michael Müller (SPD), Senator für Stadtentwicklung, scheint in die Fußstapfen seiner Vorgängerin zu treten – er ließ ein für den 6. Januar anberaumtes Treffen mit der Anwohnerinitiative kurzfristig platzen. Zwar hat es Gespräche mit dem Investor und Zusagen zu Änderungen des Bauvorhabens gegeben, doch das Hauptziel der Initiative, die Verhinderung des Hotelneubaus, sei nicht erreicht, resümiert Bewohnerin Musil. Auf Initiative der Anwohner hin befasste sich Ende Oktober 2011 der Rat für Stadtentwicklung mit den Plänen – und fordert die Senatsverwaltung auf, „die städtebauliche Situation an dieser Stelle neu zu denken.“

Drastischer formuliert es Architekt Kollhoff: „Bevor Investoren die Stadt ruinieren, sollte Berlin lieber eine Denkpause einlegen.“ Vielleicht hat der Senator ja den Termin mit den Anwohnern abgesagt, um Zeit zum Denken zu haben. *Holger Klemm*

Moderne Zeiten – immer wieder

Den ersten großen Entwurf für den Alex plante Baustadtrat Martin Wagner zusammen mit dem damaligen Verkehrsstadtrat Ernst Reuter in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts: Der Platz sollte zu einem Kreisverkehr mit 100 Metern Durchmesser werden, die umliegende Bebauung einheitlich und sieben- oder achtgeschossig sein. Nach einer Ausschreibung wurden letztendlich die Entwürfe des zweitplatzierten Peter Behrens gekürt. Mit dem Berolina- und dem Alexanderhaus wurden aber bis zur Weltwirtschaftskrise nur zwei Gebäude des Entwurfes fertiggestellt.

Der Zweite Weltkrieg brachte dem Alex enorme Wunden bei. 1964 gab der Ost-Berliner Magistrat dem Platz eine im Wesentlichen noch heute sichtbare Gestalt. Der Alex wurde auf die mehr als vierfache Fläche erweitert, die Straßen um den Platz herumgeführt, die Straßenbahn umgeleitet.

1993 gewannen Hans Kollhoff und Helga Timmermann den vom Berliner Senat ausgeschriebenen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Ihr Entwurf lehnt sich an Behrens an.

hk



Foto: Eon

Ein Viertel des Strompreises zahlt der Verbraucher für das Netz

STROMNETZ

Die Kleinen zahlen für die Großen

Alle Jahre wieder: Auch 2012 begann für viele Stromkunden mit einer Preiserhöhung. Der Berliner Hauptversorger Vattenfall hat rund sieben Prozent draufgeschlagen – unter anderem wegen gestiegener Netznutzungsentgelte, so die Begründung.

Monitoringbericht 2011 der Bundesnetzagentur: www.bundesnetzagentur.de
→ Presse
→ Berichte der Bundesnetzagentur
→ Monitoringbericht 2011

Strom fließt: vom Kraftwerk zum Händler und von dort zum Verbraucher. Die Betreiber der Stromnetze erheben für den Transport und das Verteilen des Stroms von den Stromlieferanten – zum Beispiel Stadtwerken oder Regionalversorgern wie Vattenfall – Netznutzungsentgelte. Sie werden auf Basis der Netzkosten berechnet. In erster Linie sind das Investitionen in Bau, Instandhaltung und Betrieb des Netzes. Die Stromlieferanten geben diese Netzentgelte

wiederum an die Endkunden weiter – sie machen derzeit gut 22 Prozent des Strompreises aus.

Um Missbrauch einzudämmen, müssen die Netzentgelte von der Bundesnetzagentur beziehungsweise den zuständigen Landesbehörden genehmigt werden. In den vergangenen Jahren sind sie konstant gesunken: Laut Monitoringbericht 2011 der Bundesnetzagentur mussten Haushaltskunden mit einem Jahresverbrauch von 3500 Kilowattstunden im Jahr 2006 noch 7,30 Cent pro Kilowattstunde Netzentgelt zahlen. 2011 waren es hingegen nur noch 5,75 Cent pro Kilowattstunde.

Eine Entscheidung der Politik

Dass die Netzentgelte nun steigen, hängt vor allem mit der Änderung der Stromnetzentgeltverordnung (StromNEV § 19) vom Juli 2011 zusammen, die Großverbraucher zu Ungunsten kleinerer und mittlerer Stromkunden entlastet. Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von mehr als zehn Millionen Kilowattstunden und mindestens 7000 Jahresnutzungsstunden können sich nun komplett von den Netznutzungsgebühren befreien lassen. Bis Mitte Dezember hatten bereits

Mehrkosten und Sparpotenzial

Die Deutsche Energie-Agentur Dena geht davon aus, dass die zum Jahreswechsel von vielen Stromanbietern erhöhten Tarife nur das Fanal für Preissteigerungen sind, die bis zum Jahr 2020 circa 20 Prozent ausmachen werden. Damit werden die Versorger refinanzieren, was sie aufgrund der eingeläuteten Energiewende in umweltfreundliche und effiziente Kraftwerke, Speicher und Verteilnetze investieren müssen. Gleichzeitig macht die Dena deutlich, dass dieser Stromkostenverteuerung ein Energieeinsparpotenzial von durchschnittlich 25 Prozent gegenübersteht, wenn private Verbraucher energieeffiziente Geräte einsetzen und ihr persönliches Nutzverhalten optimieren. Dazu beitragen wird möglicherweise, dass ab 1. Februar die Versorger gesetzlich gezwungen sind, auf der Strom- oder Gasabrechnung zu vermerken, wie hoch der Verbrauch im Vergleich mit anderen Haushalten ist. Die Rechnung muss übrigens auch vermerken, zu welchem Termin gekündigt werden kann, und ab 1. April darf der Versorgerwechsel nicht mehr als drei Wochen dauern.

uh

160 verbrauchsintensive Unternehmen diese Befreiung beantragt. Die dadurch entgangenen Entgelte werden über eine neue Netzzulage von allen anderen Verbrauchern eingefordert. Der „Bund der Energieverbraucher“ schätzt die Mehrbelastung für sie auf rund eine Milliarde Euro. Die Bundesnetzagentur geht hingegen „nur“ von 440 Millionen Euro aus und hat die neue Umlage für private und gewerbliche Stromnutzer mit einem Jahresverbrauch bis 100000 Kilowattstunden ab 2012 auf 0,151 Cent pro Kilowattstunde festgelegt.

Der Bund der Energieverbraucher hat bei der EU-Kommission Beschwerde gegen die neue Netzzulage eingereicht: Die Befreiung von den Netzentgelten widerspreche dem Grundsatz der Kostenverursachung. „Es mutet wie ein schlechter Witz an, dass ausgerechnet die Firmen, die die Netze am intensivsten nutzen, dafür nun nichts mehr zahlen müssen“, so Aribert Peters, Vorsitzender des Verbrauchervereins. Es könne nicht sein, dass Haushalte und mittelständische Unternehmen die Kosten der Großindustrie für die Stromnetzbenutzung zahlen müssten, moniert Ursula Sladek, Vorstand der EWS. Kristina Simons

Übertragungs- und Verteilernetz

Es gibt vier Übertragungsnetz- und derzeit 869 Verteilernetzbetreiber. Erstere sind zuständig für die überregionalen Höchstspannungsnetze, die elektrische Energie zu den nachgeordneten Verteilernetzen transportieren. Die regional agierenden Verteilernetzbetreiber sind verantwortlich für den Betrieb der Niederspannungs- und Mittelspannungsnetze, über die der Strom dann direkt zu den Haushalts- beziehungsweise Industriekunden geliefert wird. Die Netzentgelte, die die Endverbraucher mit dem Strompreis zahlen, beziehen sich auf alle letztlich in Anspruch genommenen Netzebenen. Wie Vattenfall verkaufen die meisten Verteilernetzbetreiber auch selbst Strom. Regelmäßig stehen sie deshalb in der Kritik, den Wettbewerb zu behindern, etwa indem sie von ihren Konkurrenten für die Stromdurchleitung überhöhte Netzentgelte verlangen und deren Stromangebot dadurch unnötig verteuern. ks

ZUTRITTSRECHT DES EIGENTÜMERS

Nur nach Vereinbarung

Der Vermieter steht überraschend vor der Tür und will die Wohnung begutachten. Das muss ein Mieter nicht dulden. In seinen vier Wänden ist er der Hausherr. Für den Eigentümer gibt es einige Regeln, wann er in seine vermietete Wohnung darf.

Wenn der ▶
Vermieter Sie
zur unpassenden
Zeit heimsucht,
dürfen Sie ihm
heimleuchten

Illustration: Julia Candras

Endlich Feierabend und die Tür hinter sich zumachen. Tasche in die Ecke, Einkäufe irgendwo ablegen und unter die Dusche. Aber da klingelt es an der Tür. Draußen steht schon wieder der Vermieter – es ist das dritte Mal in dieser Woche – mit verlegenem Lächeln und einem neuen Kaufinteressenten für die Wohnung. Muss man ihn hineinlassen? Die Antwort ist klar und deutlich: Nein.

Wer eine Wohnung mietet, genießt ein geschütztes Hausrecht. Er kann jedem den Zutritt verweigern. Allerdings gibt es Ausnahmen. Und davon betreffen einige die Zutrittsrechte des Vermieters. Generell darf ein Vermieter einmal im Jahr ohne besonderen Anlass die Wohnung besichtigen. Er darf auch Zutritt fordern, wenn er Umbauten und handwerkliche Arbeiten vornehmen lassen und sich vor Ort ein Bild von der Wohnung machen will. Allerdings muss er sich dazu anmelden. Wie lange vorher dies zu geschehen hat, darüber gibt es unterschiedliche Rechtsauffassungen. Sie reichen von mindestens 24 Stunden bis zu



einigen Tagen. „Ich halte eine Frist von einer Woche für angemessen“, meint Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein.

Wann und wie oft?

„Dann kann ein Mieter sich darauf einrichten und auf den Besuch vorbereiten.“ Ähnliches gelte auch, wenn Kaufinteressenten die Wohnung gezeigt werden soll. Solche Besuche muss der Vermieter bündeln, sie sollten nicht öfter als zweimal im Monat stattfinden und auch nicht länger als eine Stunde in Anspruch nehmen.

Für alle Besuche gelten erst einmal die üblichen Zeiten zwischen 10 und 13 Uhr und zwischen 15 und 18 Uhr. Aber auch hier wird es eine Abstimmung geben müssen, denn wenn der Mieter beruflich tagsüber außer Haus ist, müssen Besuchstermine anders gelegt werden. Den Besichtigungstermin in einem solchen Fall etwa auf einen Sonn- oder Feiertag zu schieben, kann der Vermieter nicht verlangen. Genau so wenig kann er den Zugang zur Woh-

nung fordern, wenn der Mieter nicht daheim ist.

„Natürlich gibt es immer Situationen, in denen der Vermieter das Hausrecht brechen muss und auch darf“, ergänzt Frank Maciejewski: „Zum Beispiel, wenn Gefahr im Verzug ist, etwa bei Gasgeruch oder einem Wasserschaden in einer Nachbarwohnung.“ Ist der Mieter dann

nicht zu Hause oder reagiert er nicht auf Klingeln, darf die Wohnungstür aufgebrochen werden.

Deshalb empfiehlt es sich auch, bei längerer Abwesenheit, beispielsweise im Urlaub, den Schlüssel einer Vertrauensperson zu geben und die Adresse zu hinterlassen.

„Dem Vermieter selbst würde ich meinen Schlüssel nicht aushändigen“, so Mietrechtsexperte Maciejewski.

„Und er ist auch nicht berechtigt, einen Schlüssel für sich einzubehalten, wenn er dem Mieter die Schlüssel zum Einzug übergibt.“ Steht eine solche Klausel im Mietvertrag, ist sie unwirksam, weil ungesetzlich.

Berufliche Termine, Krankheit, Urlaub – es gibt diverse Gründe, die ein Mieter zwecks Ablehnung eines Besuchstermins anführen kann. Allerdings muss man sich darüber im Klaren sein, dass der Eigentümer sich im Extremfall einklagen kann. Und er darf Schadensersatz von seinem Mieter verlangen, wenn ihm beispielsweise durch eine schuldhaft und ungerechtfertigte Zutrittsverweigerung ein neuer Miet- oder gar Kaufvertrag entgangen ist oder wenn weit hergereiste potenzielle Käufer Fahrtkosten geltend machen. In einem unbelasteten Mietverhältnis dürfte es kein Problem sein, sich mit dem Vermieter über einen Besuchstermin zu einigen. Maciejewski: „Aber auch dann sollte ein Mieter immer nach dem Grund für die Wohnungsbesichtigung fragen, damit er sich darauf vorbereiten kann.“ Sicher ist sicher.

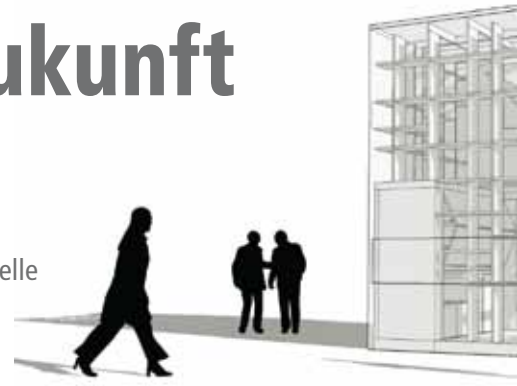
Rosemarie Mieder

Hausfriedensbruch

Das Hausrecht in der Wohnung hat der Mieter. Dieses kann grundsätzlich gegenüber jedem, auch gegenüber dem Haus- und Wohnungseigentümer, geltend gemacht werden. Das Strafgesetzbuch vermerkt im § 123 zum Thema Hausfriedensbruch: „Wer in die Wohnung, in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen oder in abgeschlossene Räume, welche zum öffentlichen Dienst oder Verkehr bestimmt sind, widerrechtlich eindringt, oder wer, wenn er ohne Befugnis darin verweilt, auf die Aufforderung des Berechtigten sich nicht entfernt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft.“ Dies gilt nicht nur für Mietwohnungen, sondern auch für Ferienapartements, Hotelzimmer und Wohnwagen. *rm*

Wie werden wir in Zukunft wohnen?

Prognosen über das Leben und Wohnen in der Zukunft sind intellektuelle Biotope. Je nach Fantasie und kultureller Prägung ihrer Schöpfer reichen sie von technologiebegeisterter Science-Fiction bis zu wild wuchernden Ökodschungel-Welten. Ob die skizzierten Zukunftslandschaften im bunt bebilderten Reich der Hoffnung siedeln oder nur wenig über die Grautöne der Gegenwart hinausreichen, wird öfter durch die subjektive Sicht des Schreibers als durch objektive Tatsachen bestimmt. Doch mit einem nüchternen Blick auf geschichtliche und aktuelle Entwicklungen, auf Zahlen und langfristige Trends lassen sich der Zukunft einige ziemlich wahrscheinliche Szenarien abtrotzen. Vier Autoren des MieterMagazin haben vier Aspekte des Wohnens in der Zukunft unter die Lupe genommen.



Wo werden wir wohnen?

Um die 25,3 Millionen Menschen in Deutschland, das entspricht 30 Prozent der Bevölkerung, wohnen in 82 Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern. Nimmt man das funktional verflochtene Stadtumland dazu, dann sind es sogar 44,3 Millionen, die in den sogenannten Metropolregionen leben. Zusammen mit den Kleinstädten wohnt die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung Deutschlands damit in städtischen Siedlungsformen. Die Zukunft, die bekanntlich in der Gegenwart beginnt, hat also mit den vorhandenen städtischen Bebauungsformen ein steinernes und veränderungsresistentes Fundament. Nicht nur deshalb spricht einiges dafür, dass es so bleibt.

Beispiel Paris: ►
Der Trend der Metropolen, immer mehr ins Umland zu wachsen, hält an



Foto: Wikimedia

In den letzten Jahrzehnten ist die Wertschätzung für die vorhandenen Städte europaweit gewachsen. Man hat erkannt, dass der Kontinent mit seinem alten Städtesys-

tem eine bewahrenswerte kulturelle, wirtschaftliche und ökologische Ressource mit Alleinstellungsmerkmal besitzt. Die alten Städte ziehen jährlich Tausende kaufkräftiger Touristen an, sie holen sich die Jugend Europas und der Welt in ihre Stadtmauern, an ihre Schulen und Universitäten, und sie ermöglichen Handel und Kommunikation auf kurzen Wegen. Sie bieten der wissensbasierten neuen Dienstleistungsökonomie und jungen Menschen in der Ausbildung einen attraktiven Begegnungs- und Vernetzungsort.

Die wirtschaftlichen, bildungspolitischen und kulturellen Argumente für die Stadt werden durch umweltpolitische Einsichten ergänzt. Die meisten europäischen Stadt-

kerne sind entstanden, bevor das Industriezeitalter mit seinem unstillbaren Hunger nach fossiler Energie einsetzte. Dieser historische Zufall erweist sich für die alten Stadtzentren als Vorteil im internationalen Wettbewerb. Hohe Bebauungs- und Bevölkerungsdichten im Verein mit der feinkörnigen Mischung von Wohn-, Kultur-, Arbeits- und Handelsstätten erleichtern den Austausch auf engem Raum, ermöglichen eine Mobilität ohne Auto und die wirtschaftliche Erschließung über den öffentlichen Nahverkehr.

Rückwirkend erweisen sich die europäischen Städte nicht nur als historischer Glücksfall, sondern auch als zukunftsweisendes Vorbild. Jeff Rubin, Autor des Bu-



Grafik: TU Graz

ches „Warum die Welt immer kleiner wird – Öl und das Ende der Globalisierung“, hält die europäischen Städte für das zukunftsfähigste Siedlungsmodell. „Anstatt in smogverseuchten, von ausufernden Randbezirken umgebenen und von Schnellstraßen zerstückelten Städten zu leben, haben wir die einmalige Chance, uns in kleineren, bequem zu Fuß zu bewältigenden Stadtvierteln und kleinen Städten wiederzufinden, die gebaut (oder umgebaut) wurden, um besser in die neue kleine Welt zu passen.“ Rubin ist kanadischer Banker und weit entfernt von ökoisionären Spinnereien. Sein Szenario stützt sich allein auf die Überzeugung, dass wir auf ein Zeitalter zusteuern, in dem uns weltweit ansteigende Kosten für fossile Energie zum Umsteuern in allen Lebensbereichen zwingen werden. Insofern bewegt sich die Zukunft der Städte und des städtischen Wohnens im sprichwörtlich grünen Bereich. Aber das optimistische Szenario trägt, weil es nur die Vogelperspektive liefert. In der Nahsicht erscheint

ein anderes, komplexeres Bild. Ein Stadtpuzzle von kommerzialisierten, verlärmten Innenstädten mit geringen Resten von Wohnnutzung neben monofunktionalen Wohnvorstädten, Villen- und gesichtslosen Einfamilienhausgebieten sowie hässlichen Großwohnblocks. Selbst der vergleichsweise urbane Wohnstandort Berlin hat aus der Nähe betrachtet viele unterschiedliche Orte unterschiedlicher Qualität – eine polyzentrisches Gebilde mit verdichteten Altstadtkernen innerhalb des S-Bahnringes und einer deutlich größeren Fläche der Außenbezirke. Dort liegen der deutschlandweit größte Villengürtel, gesichtslose Großsiedlungen der Nachkriegszeit und zahlreiche Kleinhauseinsiedlungen mit offener Bebauung und viel Grün.

Zeichnet sich für diese heterogene Bebauung wirklich jener zukunftsweisende Trend in die Innenstadt ab, den Medien und Poli-



Foto: MieterMagazin-Archiv

tik derzeit einhellig zeichnen? Die Behauptung ist einfacher als der empirische Beweis. Den sind die Verkünder bislang schuldig geblieben. Nach wie vor ziehen mehr sesshafte Berliner von den Innen- in die Außenbezirke als in umgekehrter Richtung. Dahinter steht ein veränderungsresistentes jahrhundertes Wohnmuster, das der Stadtplaner Thomas Sieverts „Prinzip Tucholsky“ ge-



Fotos: Christian Muhrbeck

tauft hat. Danach ist beim Wohnen nicht die innere Stadt das Ziel aller Sehnsüchte, sondern mit der Verbindung von „vorne Friedrichstraße und hinten Ostsee“ ein Ideal, das nur in Ausnahmefällen und für wenige privilegierte Realität werden kann. Die Masse der Bevölkerung kann sich die zentrumsnahe Stadtvilla mit Park-Blick nicht leisten

Wunsch und Wirklichkeiten: Grunewaldvilla, Großsiedlung und Kleinhauseinsiedlung am Stadtrand



Vom Elend der Stadt zum Lob der Stadt

Der Stimmungswandel im Diskurs über „die Stadt“ müsste die Fachleute eigentlich irritieren. Noch vor gut zehn Jahren hatte man sich schwerpunktmäßig mit „Grabgesängen auf die alte Stadt beschäftigt“ und war weit entfernt von den optimistisch gefärbten Lobliedern der Gegenwart.

Alexander Mitscherlichs „Unwirtlichkeit unserer Städte“ hatte Mitte der 60er Jahre gegen die Nachkriegs-Tristesse mit randstädtischen Großsiedlungen und „Einfamilienhausweiden“ angeschrieben und eine deutschlandweite Debatte über den Schrecken des Wiederaufbaus angeführt. Noch in den 90er Jahren skizzierte Thomas Sieverts in seinem viel beachteten Buch „Zwischenstadt“, wie die Städte durch Abwanderung der besser gestellten Bewohner in das Umland, durch Supermärkte und Bürobauten auf der grünen

Wiese und durch innerstädtische Blechlawinen steuerlich, wirtschaftlich und kulturell ausgetrocknet und zerstört werden, und rief zur „Trauerarbeit“ für das Urbane auf. Sekundiert wurde die Stadtuntergangsbelletristik durch Analysen mit dem Titel „Die Krise der Städte“ und zahlreichen Publikationen, die sich mit der sozialen Spaltung der Städte befassten.

Erst im letzten Jahrzehnt gewannen Überlegungen die Oberhand, die sich mit Stadternaissance und urbaner Qualität befassen. Es ist kein Zufall, dass zeitgleich innerstädtischer Immobilienhandel und Stadttourismus boomen. Der Buchmarkt wird mit Stadtführern geflutet, die den Besucher visuell und kulinarisch durch die Erlebnisorte der europäischen Altstädte führen. Die Bildungs- und Oberschichten in aller Welt entdecken den Charme der Altstadt-Immobilie. Bis zur Finanzkrise sorgte das anlage-

suchende Finanzkapital dafür, dass Investitionen diesen kulturellen Trend hin zu den „unterbewerteten“, sprich: zu billigen Wohnungsbeständen, unterfütterten. Für Nachfrage sorgte die europaweite Bildungswanderung der Jungen mit zunächst wenig Kaufkraft, aber großer Innenstadterneigung. Ganz nebenbei als Gratisgabe bringen sie das allseits geschätzte urbane Leben in die Bude. Für die Masse der altsesshaften Stadtbewohner mit mittlerem oder wenig Einkommen kann die literarische, kulinarische, kommerzielle und bauliche Renaissance der alten Städte aber ein teurer Spaß werden.



Foto: Christian Muhrbeck

Die Jungen bringen Leben in die Bude – das macht die Bude teurer

Wie sozial werden wir wohnen?

Älter und bunter wird das Leben in der Stadt der Zukunft aussehen. Weniger Kinder und Jugendliche, dafür mehr Grauköpfe und Zuwanderer aus verschiedenen Kulturen werden das Straßenbild prägen. Während dieser demografische Wandel unaufhaltsam ist, hängt die Entwicklung sozialer Gesichtspunkte des Lebensraums Stadt ganz wesentlich von der politischen Weichenstellung ab. Wird es gelin-



Foto: Christian Muhrbeck

Von den Bewohnern der neuen Latte-Macchiato-Viertel wird die soziale Mischung nicht vermisst

gen, die viel beschworene soziale Mischung zu erhalten? Oder werden sich die Reichen in ihre Gated Communities zurückziehen, während die Unterprivilegierten an den Stadtrand gedrängt werden?

Eine der größten sozialen Herausforderungen, vor der die bundesdeutsche Gesellschaft steht, ist zweifelsohne der Altersumbau. Kinder und Jugendliche werden – sofern kein Wunder geschieht – im Jahre 2040 in der Minderheit sein, während der Anteil der Alten kontinuierlich wächst. Vor allem die Gruppe der Hochbetagten über 80 Jahre wird in den nächsten Jahrzehnten dramatisch zunehmen, von rund 3,2 Millionen im Jahr 2009 auf 8 Millionen im Jahre 2050. Die Hälfte davon wird pflegebedürftig sein, ein Drittel wird an Demenz erkrank-

ken. Die Wohnungswirtschaft wird sich darauf einstellen müssen. Es wird seniorengerechte Wohnungen, aber auch Mehrgenerationenhäuser und Demenz-Wohngemeinschaften geben. Erdgeschosswohnungen werden heiß begehrt sein, und Spielplätze und Jugendzentren werden zu Fitness-Parks und Begegnungsstätten für Ältere umgebaut.

Der Trend zur Vereinzelung wird im Jahre 2040 aller Voraussicht nach ungebrochen sein. Immer mehr Menschen leben allein – freiwillig oder zwangsweise, vorübergehend oder langfristig. Mit über 50 Prozent ist ihr Anteil zumindest in der Single-Hochburg Berlin kaum noch steigerbar. Neu wird sein, dass es sich nicht so sehr um „Nestflüchter“ und Studenten handelt, sondern um ältere Menschen. Problematisch ist dies, weil man bei Krankheit und zunehmend eingeschränkter Mobilität im Alter auf ein gut funktionierendes Netzwerk angewiesen ist. Doch in dieser Lebensphase schaffen es die wenigsten, sich neue soziale Kontakte aufzubauen. Ohne Familie und ohne festes nachbarschaftliches Gefüge werden sie auf sich allein gestellt sein.

Die Wohnungsunternehmen werden daher in Zukunft auch ein soziales Management anbieten müssen, schreibt der Zukunftsforscher Horst Opaschowski. Dazu gehören Dienste wie Tauschringe, Altenbetreuung oder Nachbarschaftshilfevereine. Zwar geht Opaschowski davon aus, dass ein solches soziales Wohnungsmanagement als „Betreutes Wohnen plus“ auch in ökonomischer Hinsicht erfolgreich sein kann. Dennoch stellt sich die Frage, wie diese Aufgabe angesichts des Bedeutungsverlusts kommunaler Wohnungspolitik gestemmt werden soll. „Wir erleben derzeit eine Professionalisierung des Immobilienmarkts – weg vom privaten Einzeleigentümer vor Ort, der die Vermietung oft im Nebenerwerb betreibt, hin zum renditeorientierten Unternehmen“, sagt Gregor Jekel vom Deutschen Institut für Urbanistik (DiFu). Die Folgen sind nicht nur höhere Mieten, sondern ein ausschließlich am kurzfristigen Profit ausgerichtetes Handeln. Der Handwerker, der ein Mietshaus zur Altersvorsorge besitzt und der ein gewisses Interesse am nachbarschaftlichen Miteinander und an einer lebendigen Gewerbestruktur hat, ist eine aussterbende Spezies. Gerade Berlin wird zunehmend von Finanzinvestoren aus aller Welt entdeckt, die zum erworbenen Haus oder gar zum Stadtteil keiner-

und muss sich mit der Westentaschenkopie des Häuschens am Stadtrand oder einer Vorstadtwohnung begnügen. Die weniger verdichteten, weniger verlärmten und stärker durchgrünten Wohngebiete der Stadtperipherie entsprechen den Wunschbildern der meisten deutlich mehr als die Innenstadtgebiete. Für Innenstadtnähe muss der schnelle Transport per Auto oder Bus sorgen. Räumliche muss durch zeitliche Nähe ersetzt werden. Die attraktivsten und teuersten Adressen sind deshalb in Berlin solche innenstadtnahen Gebiete wie der Grunewald oder der Lietzensee, die dem Wohnideal „vorne Ku’damm, hinten Stadforst“ immerhin nahe kommen.

Selbstverständlich ist das Bild von Innenstadtwachstum und innerstädtischer Renaissance nicht nur ein Fantasieprodukt. Es gibt empirische Indizien, die sich allerdings fast ausschließlich der Zuwanderung von jungen Erwachsenen verdanken. Diese zumeist bildungsstarke, aber kaufkraftschwache Altersgruppe hat als Ersthochfrager von Innenstadtwohnungen enorm an Gewicht gewonnen, und sie war seit jeher innenstadtorientiert. Den enormen Nachfrage- und Mietpreisdruck, den sie derzeit entfaltet, feiert die Berliner Politik gemeinsam mit den Immobilienhändlern als nachhaltige urbane Renaissance. Vergessen scheint, dass die jungen Urbaniten von heute noch immer die Suburbaniten von morgen gewesen sind. Da das Prinzip Tucholsky wesentlich älter und veränderungsresistenter ist als alle derzeit beobachtbaren Trends, spricht nur sehr wenig dafür, dass sich das in Zukunft ändern wird. Im Gegenteil: In Berlin und in anderen Universitätsstädten tut die Baupolitik sehr viel dafür, dass die fortschreitende Nachverdichtung von Innenstadtgebieten die Flucht in grünere Randlagen verstärkt. Ausgerechnet der Nachfragedruck in der Innenstadt dient dabei als Begründung. Aber kein Neubau, der innerstädtisch entsteht, wird die kaufkraftschwache Warteschlange verkürzen, die sich hier aufgereiht hat. Während die gesamtdeutsche Bevölkerung demografisch bedingt weniger wird, setzen Berlin und andere Universitätsstädte auf dauerhaftes Wachstum. Das hat Berlin Anfang der 90er Jahre auf dem angeblichen Weg zur Super-Metropole mit vielen negativen Begleiterscheinungen schon einmal gemacht. Ein nachahmenswertes Zukunftssignal für den Rest der deutschen Städte ist das nicht.

Armin Hentschel



*Polarisierte Grenz-
ziehung: Haus-
besetzerbarrikade
im Herbst 2011
in Kreuzberg,
Wohnen hinter
Sicherheitszäunen
„Am Friedrichshain“*

lei Bezug haben. Ob die Gewerberäume an einen Gemüseladen oder ein Spielcasino vermietet werden, entscheidet allein die Rendite. An der Aufwertung, sprich: Gentrifizierung, des Quartiers sind diese neuen Eigentümergruppen naturgemäß stark interessiert.

„Die entscheidende Frage ist, ob das Wohnen in der Innenstadt auch weiterhin für Einkommensschwache bezahlbar bleibt“, meint Gregor Jekel. Fast alle Prognosen gehen davon aus, dass die Schere zwischen Arm und Reich künftig noch weiter auseinander gehen wird, gleichzeitig ist der Run auf Innenstadtlagen enorm. Wenn hier nicht gegengesteuert wird, ist Berlin im Jahre 2040 endgültig auf dem Weg zu einer sozial-räumlich gespaltenen Stadt, prophezeit Jekel: „Wir hätten dann Zustände wie in Paris oder London, wo sich nur noch bestimmte Einkommensgruppen das Wohnen in der City leisten können.“

Nun könnte man ketzerisch fragen, ob das wirklich so schlimm ist. Zumindest die Reichen werden in ihren exklusiven „Latte-Macchiato-Vierteln“ die soziale Mischung vermutlich gar nicht vermissen. Für Menschen, die wenig haben, seien durchmischte Quartiere allerdings eine große Chance, betont die Soziologin und Stadtforscherin



Foto: Christian Muhrbeck

Martina Löw in einem Interview mit der „Frankfurter Allgemeinen Zeitung“. Das eröffne ganz andere Arbeitsmöglichkeiten und vor allem ein informelles Kontaktnetz. Homogene Quartiere dagegen nehmen den Bevölkerungsgruppen die Chance, sich im Austausch miteinander gegenseitig zu un-

terstützen. Das Ideal der urbanen Stadt wird dadurch bestimmt, dass sich die unterschiedlichen Milieus überschneiden und ihre Vertreter jederzeit die Möglichkeit haben, über den eigenen Tellerrand zu schauen. Die stark segregierte Stadt wäre also das Aus der Urbanität – doch wie lässt es sich verhindern?

Nach Überzeugung von Jekel ist das nur über eine aktive Wohnungspolitik der Kommunen zu steuern, zum einen durch Bereitstellung von öffentlichem oder preisgebundenem Wohnraum – gerade auch in Innenstadtlagen – und zum anderen über eine aktive Bodenpolitik, wie sie seit Jahren beispielsweise erfolgreich in Ulm praktiziert wird. Dort kauft die Kommune systematisch Grundstücke auf und koppelt ihre Bebauung durch Investoren oder Genossenschaften an bestimmte Vorgaben, etwa bezüglich der Sozialstruktur. In Berlin werden dagegen selbst die landeseigenen Grundstücke ausschließlich unter dem Gesichtspunkt des maximal erzielbaren Preises veräußert.

Birgit Leiß

Matchbox für den Single

Mit dem Trend zum Single-Haushalt beschäftigen sich auch zunehmend Architekten. Für Aufsehen sorgte vor einigen Jahren das „Rotorhaus“ des italienischen Industriedesigners Luigi Colani. Das futuristisch anmutende Fertighaus für Singles und Großstadtnomaden ist tatsächlich nur 36 Quadratmeter groß, bietet aber dank Rotortechnologie 60 Quadratmeter nutzbarer Wohnfläche. Das Zentrum des Hauses ist eine Drehbühne, auf Knopfdruck kommen bei Bedarf Miniküche, Schlafkoje und Bad ins Wohnzimmer angefahren. Die nicht genutzten Funktionsbereiche sind dann zu den Außenwänden hin versteckt. Bisher existiert allerdings nur ein Prototyp. *bl*



Foto: www.hansehaus.de

*Colanis Rotor-
haus: Rückzug
in ein Perso-
nen-Theater*

Wie grün werden wir wohnen?

Als städtisches Modell ungeeignet: „Effizienzhaus plus“; zukunftstauglich: Gebäudesanierung zum „Passivhaus“ in Freiburg

Der bevorstehende Klimawandel erfordert ein schnelles Handeln. Um die Erderwärmung aufzuhalten, müssen sich unsere Wohnungen, unsere Wohnhäuser und unser Wohnverhalten in einer relativ kurzen Zeit ändern. In Deutschland entfallen rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen auf die Bewirtschaftung von Gebäuden. Die energetische Sanierung ist deshalb ein zentraler Punkt im Energiekonzept der Bundesregierung von 2010. Den CO₂-Ausstoß will sie bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 Prozent senken. Konkrete Vorgaben, wie dieses Ziel erreicht werden soll, fehlen allerdings noch.



Foto: Christian Muihbeck

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erfordern, vor allem die vorhandenen Wohnungen fit für die Zukunft zu machen

Die Technik hat den sparsamen Umgang mit Ressourcen gelernt – der Mensch hinkt hinterher

Im Dezember 2011 eröffneten Bundeskanzlerin Angela Merkel und Bundesbauminister Peter Ramsauer in der Berliner Fasanenstraße 87 ein ökologisches Modellhaus. Das „Effizienzhaus Plus“ soll über die Solaranlage auf dem Dach und an den Außenwänden doppelt so viel Energie gewinnen wie es selbst verbraucht. „Dieses Haus zeigt, was heute schon möglich ist“, sagte Angela Merkel bei der Eröffnung. Noch steht das Einfamilienhaus für neugierige Besucher offen. Im März zieht hier eine vierköpfige Familie ein, die aus 132 Be-



Foto: Ulrich Schwarz Foto

werbern ausgewählt wurde. Sie soll unter wissenschaftlicher Beobachtung 15 Monate lang testen, wie das Modell im Alltag funktioniert. Die Familie wohnt mietfrei in der voll ausgestatteten und möblierten Wohnung. Von ihr wird lediglich verlangt, dass sie mit Messungen einverstanden ist sowie zur wissenschaftlichen Begleitung Fragebögen ausfüllt und Tagebücher über die Techniknutzung führt.

Das Energieüberschusshaus steht im Vorgarten eines von Bundesbaubehörden genutzten Bürogebäudes, ganz in der Nähe des Bahnhofs Zoo. Es hat auf zwei Geschossen eine Wohnfläche von 136 Quadratmetern. Zwei Außenwände sind mit Dreifach-Isolierfenstern verglast, die beiden anderen Außenmauern und das Flachdach sind fast vollständig mit Fotovoltaikmodulen und Sonnenkollektoren bedeckt. Der überschüssige Strom, der nicht für die Haustechnik und die Elektrogeräte verbraucht wird, lässt sich in das allgemeine Stromnetz einspeisen, soll aber vor allem in Hochleistungsbatterien gespeichert und zum Aufladen von Elektroautos oder -fahrrädern verwendet werden. „Mein Haus – meine Tankstelle“, lautet für Bau- und Verkehrsminister Ramsauer das Motto. „Ich will, dass dieses Haus kein Prototyp bleibt.“ Für den Bau weiterer als Plusenergiehäuser



Foto: Christian Muihbeck



Foto: Rombach

konzipierter Wohngebäude stellt der Bund 1,2 Millionen Euro zur Verfügung. Wenn sich die Bauherren auf eine wissenschaftliche Begleituntersuchung einlassen, können sie bis zu 70 000 Euro an Fördergeldern vom Bund erhalten.

Einfamilienhäuser wie das „Effizienzhaus Plus“ können aber für Großstädte wie Berlin keine Lösung sein. Denn ein solches Konzept für ein Mehrfamilienhaus in der dicht bebauten Innenstadt umzusetzen, ist schon bedeutend schwieriger. Auf das Aufladen von Elektroautos könnte man hingegen in Berlin mit seinem vorbildlich ausgebauten Nahverkehrsnetz und guten Bedingungen für das Radfahren und das Zufußgehen auch verzichten.

Das energetisch sinnvolle, kompakte innerstädtische Bauen gerät in der Praxis oft mit stadtökologischen Aspekten in Konflikt. Wenn Baulücken geschlossen werden, gehen mikroklimatisch wichtige Freiflächen verloren, die für einen Luftaustausch sorgen, das Versickern von Regenwasser ermöglichen und auf denen Pflanzen Kohlendioxid in Sauerstoff umwandeln können. Dach-, Fassaden- und Hofbegrünun-

Wie komfortabel werden wir wohnen?

„Vernetztes“, „intelligentes“, „smarteres“ Wohnen und „Home Automation“ heißen die Schlagwörter, die für eine umfassende Technisierung und Automatisierung des Wohnbereichs stehen. So wie moderne Technik die öffentlichen Bereiche Produktion, Büro, Kommunikation, Handel und Verkehr erobert hat, soll nun auch der private Bereich des Rückzugsorts Wohnung aufgerüstet werden. Wir werden in einer digitalen Gesellschaft leben. Wir werden alles im Griff haben. Oder wird die Technik uns in den Griff nehmen?

Als der Architekt August Orth 1867/1868 in der Berliner Wilhelmstraße 70 für den Eisenbahnkönig Bethel Henry Strousberg ein Palais errichten ließ, war es – schließlich war Strousberg als Eisenbahnpionier ein Mann des Fortschritts – das modernste Gebäude Berlins. „Die Oberlichter der Treppe, der Bibliothek und des Tanzsaals werden am Abend durch bewegliche Schirme mit Gasflammen erleuchtet. Neben dem Tanzsaal lässt sich durch Niederlegen einer parquettierten Wand in dem anstossenden bedeckten Lichthofe eine kleine Bühne für theatralische oder musikalische Aufführungen einrichten. Die Erwärmung des Hauses erfolgt durch Warmwasserheizung; für den Betrieb der Küche, der Back-, Wasch- und Badevorrichtungen wird durchweg Dampfkraft benutzt“, heißt es dazu in dem Buch „Berlin und seine Bauten“ aus dem Jahr 1877. Geld spielte dabei keine Rolle: 300 000 Taler kostete das Gebäude, 122 500 Taler das Grundstück. Bereits 1875 musste Strousberg das Palais allerdings aufgeben, da er sich verspekuliert hatte und sein Finanzimperium in Konkurs gegangen war. Das Gebäude wurde vermietet, unter anderem an die englische Botschaft, und mehrmals umgebaut. Der letzte britische Botschafter vor dem Zweiten Weltkrieg, Sir Neville Henderson, be-

gen sind zwar wirksame Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, sie werden aber immer noch viel zu selten konsequent angewandt.

Öko-Modellhäuser sind fast immer Neubauten. Mit Neubauprojekten allein lässt sich die Klimawende allerdings nicht bewältigen. Die allermeisten Menschen wohnen in Altbauten, und daran wird sich auch in den nächsten Jahrzehnten nichts ändern. Alte Gebäude massenhaft abzureißen, um Platz für ökologisch einwandfreie Neubauten zu schaffen, widerspricht auch dem Nachhaltigkeitsgedanken eklatant. Es kommt also darauf an, die bestehenden Wohngebäude zukunftstauglich zu machen.

Forscher des Fraunhofer-Instituts haben deshalb ein Konzept entwickelt, wie sich ein typisches, 1968 gebautes Hochhaus in Freiburg in ein modernes und umweltfreundliches Passivhaus umbauen lässt. Es ist das weltweit erste Hochhaus im Passivstandard: Es bezieht seine Wärme vollständig aus der Sonneneinstrahlung und braucht wegen seiner guten Dämmung keine klassische Heizungsanlage. Eine neue thermische Hülle, Dreifach-Isolierglasfenster und eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung halten die Wärme in den Wohnungen. Auch die Grundrisse wurden verändert: Da Single-Haushalte zunehmen, wurden die ursprünglich sechs Wohnungen pro Geschoss in neun kleinere Wohneinheiten unterteilt. Das Haus ist nach 18-monatiger Sanierungszeit im Mai 2011 wieder bezogen worden.

Das Passiv-Hochhaus in Freiburg ist Teil des Szenarios „Morgenstadt“, das das Fraunhofer-Institut im Oktober auf der Messe „UrbanTec“ in Köln vorgestellt hat. Es soll zeigen, wie eine nachhaltige Stadt der Zukunft aussehen könnte. In der Morgenstadt gibt es einen ökologischen Mietspiegel, der Vermietern Anreize gibt, ihre Häuser energetisch zu sanieren. Nahwärmeversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung und Solarenergie wurden in der Zukunftsvision systematisch auf große Teile der Stadt ausgedehnt. Eine Hilfe zum Stromsparen ist der intelligente Stromzähler („Smart Meter“), der bei Neubauten und bei erheblichen Umbauten seit 2010 Pflicht ist. Mit ihm können Kunden jederzeit den aktuellen Stromverbrauch digital ablesen und zum Beispiel die Waschmaschine dann einschalten, wenn die Stromtarife günstig sind. Voraussetzungen dafür sind zum einen intelligente Stromnetze, die registrieren, wann

die Auslastung gering ist, und zum anderen Stromanbieter, die zu diesen Zeiten günstigere Tarife anbieten.

Dass auch die modernste Energiespartechnik und die beste Dämmung nicht automatisch zum Gewinn für die Umwelt werden, dafür sorgt auch der Faktor Mensch. Oft werden neue Fenster und Wärmedämmplatten falsch eingesetzt. Dadurch hat die Schimmelproblematik in den letzten Jahren stark zugenommen. Und: Bewohner müssen ihr Heiz- und Lüftungsverhalten anpassen, um Schimmelbildung zu vermeiden. Alte Gewohnheiten sind wahrscheinlich schwerer zu ändern, als die Häuser in einen energetischen Top-Zustand zu bringen. Die besten Isolierglasfenster nützen schließlich nichts, wenn man sie im Winter bei aufgedrehter Heizung in Kippstellung offen stehen lässt. Jede noch so positive Öko-Bilanz, die in der Theorie errechnet wurde, wird zunichte gemacht, wenn die Bewohner ständig in allen Räumen das Licht brennen lassen, beim Kochen auf Topfdeckel verzichten, alle Elektrogeräte stand-by betreiben, die Spülmaschine immer nur halb befüllen, einen stromfressenden Uralt-Kühlschrank benutzen oder beim Kauf von neuen Haushaltsgeräten mehr auf den Kaufpreis achten als auf die Energieeffizienzklasse.

Jens Sethmann

■ Besichtigung des „Effizienzhauses Plus“, Fasanenstraße 87, Berlin-Charlottenburg, Dienstag bis Sonntag von 11 bis 18 Uhr, bis zum 29. Februar

Es werde Licht!

Die Glühlampe, die nur fünf Prozent der Energie in Licht umwandelt, den Rest als Wärme abgibt, wird ab September 2012 endgültig Geschichte sein. Aber auch die Energiesparlampe, die mit einer Leistung von 11 Watt etwa die Leuchtkraft einer herkömmlichen 60-Watt-Glühlampe hat, könnte bald von noch sparsameren LED-Lampen verdrängt werden. Die punktförmigen Leuchtdioden haben gegenüber Energiesparlampen den Vorteil, dass sie sofort nach dem Einschalten die volle Helligkeit abgeben und kein Quecksilber enthalten. Allerdings reicht beim jetzigen Stand der LED-Technik die Lichtabgabe häufig noch nicht aus, um ganze Räume mit einer üblichen Deckenlampe zu beleuchten.

js



Foto: Christian Muhrbeck

Konventionelle Energiesparlampen bald veraltet?

Die Gebäude der Zukunft vernetzen die gesamte Haustechnik (Anwendungen: rot, Leitungen: gelb)



Grafik: Initiative Intelligentes Wohnen

schrub die Botschaft als „eng, finster und muffig“.

Genauso wohnten freilich auch die Normal-Berliner in dieser Zeit. Zwar war 1876 der Kühlschrank, 1901 die elektrische Waschmaschine, in den 1920er Jahren der Elektroherd und der elektrische Geschirrspüler erfunden worden – leisten konnten sich diese technischen Errungenschaften allerdings die wenigsten. Rundfunkempfänger, Gramfon und später das Fernsehgerät waren lange Zeit

Luxus. Erst ab den 1960er Jahren entwickelte die Technisierung der Haushalte zunehmend Tempo. Daran hatten auch Veränderungen der gesamtgesellschaftlichen Bedingungen ihren Anteil: Die zunehmende Berufstätigkeit der Frauen erforderte Erleichterungen in der Hausarbeit. Und höhere Einkommen sowie die Massenproduktion technischer Haushaltgeräte ermöglichten breiten Kreisen den Zugang zu neuester Technik.

Eine Grundausstattung mit elektrischen und elektronischen Geräten ist heute selbstverständlich. Über 80 Prozent der deutschen Haushalte verfügen über einen Computer. Viele Wohnungen werden bereits mit Internet-Zugang vermietet. Fernsehen, Computer, Haushaltsgeräte, Playstation, Handy & Co. wachsen immer weiter zusammen.

1997 bezog Bill Gates, Begründer von Microsoft und einer der reichsten Männer der Welt, sein „Cyberhome“, ein komplett vernetztes und computergesteuertes Anwesen am Lake Washington bei Seattle – für rund 100 Millionen Dollar. Bewohner und Besucher tragen einen Chip, der alle Vorlieben und Gewohnheiten speichert und dem Zentralcomputer im Haus den aktuellen Aufenthaltsort meldet. Beim Betreten eines Raumes schaltet sich eine individuel-

le Beleuchtung ein, die Temperatur passt sich an, die Lieblingsmusik erklingt, an den Wänden leuchten die Lieblingsbilder in digitalen Bilderrahmen, im Badezimmer stellt sich die Wassertemperatur ein. Der Chip, der die Ausgangsinformationen speichert, könnte heute ohne weiteres auch implantiert werden. Zukunftsmusik?

Realität sind auch Home-Office-Arbeit, Telefon- und Videokonferenzen, die zwar unproduktive Wegezeiten und zeitraubende Meetings vermeiden, aber auch das produktive Miteinander und den spontanen Gedankenaustausch unterbinden. Ebenfalls zu haben: der in der Küche installierte Scanner, der den aktuellen Bestand und Fehlbestand an Lebensmitteln und anderen Waren kontrolliert und ab einem bestimmten Schwellenwert den Bewohner informiert oder einen Dienstleister mit der Beschaffung beauftragt.

Schließlich auch schon Realität: Fabbing – das Herstellen von Gegenständen des täglichen Bedarfs zu Hause. Eine Maschine von der Größe eines Geschirrspülers formt auf Knopfdruck über eine PC-Schnittstelle Teller, Schüsseln, Besteck und anderen Alltagsbedarf aus Kunststoff. Solch autonomes Leben – das an das Dasein auf einer Raumstation erinnert – wird aber wohl nicht jedermanns Geschmack sein.

Rainer Bratfisch

Foto: MieterMagazin-Archiv



Maschinelles Waschen 1870 – auch ohne Strom eine technische Innovation

Guten Morgen ohne Sorgen




Foto: Miele

„Lieber Nutzer, guten Morgen! Deine Lieblingsmilch der Marke Kuhstolz ist zurzeit nicht in der von Dir benannten Preisspanne und Geschwindigkeit verfügbar. Meine Bestellung erfolgte nun für ein ähnliches Produkt. Mein Gesundheitscheck ergab, dass sich die Bestandteile nicht wesentlich von Deiner Lieblingsmarke unterscheiden. Bitte teile mir doch durch Druck auf den [OK] Knopf oder Kopfnicken mit, ob diese Alternative auch in Zukunft infrage kommt.“

Der Kühlschrank „denkt“ in der Zukunft mit

(aus: „Mein neuer Kühlschrank“, in: TAUCIS Technikfolgenabschätzung Ubiquitäres Computing und Informationelle Selbstbestimmung. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung, Berlin 2006, Seite 148)

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betriebskostenabrechnung

- a) Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter.
- b) Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht.
- c) Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.

BGH vom 6.7.2011 – VIII ZR 340/10 –


 Langfassung im Internet

Die Mieter beanstandeten Müllgebühren in Höhe von 525 Euro als zu hoch. Unter Heranziehung des vom Deutschen Mieterbund herausgegebenen „Betriebskostenspiegels für Deutschland“ errechneten sie einen aus ihrer Sicht berechtigten Betrag von 185 Euro. Den Differenzbetrag behielten die Mieter von der Miete ein. Die Vermieterin klagte auf Zahlung. Der BGH folgte den Mietern nicht: Ein Mieter, der einen Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bemängelt, müsse die Umstände, aus denen sich dieser ergeben soll, hinreichend darlegen und auch beweisen. Die Bezugnahme auf einen gegenüber dem „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ erhöhten Betriebskostenansatz des Vermieters reiche nicht aus, um einen solchen Verstoß darzulegen. Überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen komme wegen der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zu. Der Grund für die hohen Müllgebühren lag im vorliegenden Fall darin, dass die Gemeinde im Jahr 2002 die kostenlosen gelben Tonnen für Verpackungsmüll eingezogen und durch kostenpflichtige Restmülltonnen ersetzt hatte. Anlass hierfür war, dass die Mieter wiederholt Restmüll in die gelben Tonnen geworfen hatten.

WBS-Miete

Darf der Vermieter nach den Bestimmungen eines ihn bindenden Fördervertrages von Mietern mit Wohnberechtigungsschein keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau verlangen, ist eine Regelung im Mietvertrag, nach der der Mieter bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines die Verminderung der vereinbarten Miete auf die (niedrigere) Durchschnittsmiete verlangen kann und sich bei einer Erhöhung der Durchschnittsmiete der von ihm zu tragende Anteil an der vereinbarten Miete erhöht, wirksam.

BGH vom 13.7.2011 – VIII ZR 261/10 –

 Langfassung im Internet

Die Wohnung war mit öffentlichen Mitteln modernisiert worden. Gemäß Mietvertrag beträgt die Miete 399,73 Euro. Nach den Bedingungen des Fördervertrages darf der Vermieter von Mietern, die über einen Wohnberechtigungsschein (WBS) verfügen, keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau verlangen. Dem Fördervertrag entsprechend enthielt der Mietvertrag folgenden Passus: „Weil ein WBS vorgelegt wurde, beträgt die Miete 383,06 Euro“. Für den Fall, dass ein Wohnberechtigungsschein vorgelegt wurde, ist eine „Erhöhung der Miete nach § 2 und 3 MHG [jetzt §§ 558 ff. BGB] ausgeschlossen“. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lag die Durchschnittsmiete bei 4,25 Euro pro Quadratmeter. Mit Wirkung zum 1.4.2008 wurde im Amtsblatt für Berlin eine Erhöhung der Durchschnittsmiete auf 4,40 Euro pro Quadratmeter veröffentlicht.

Der Vermieter verlangte mit Schreiben vom 16.10.2008 rückwirkend ab 1.4.2008 die um 0,15 Euro pro Quadratmeter erhöhte Miete. Der Mieter erkannte hierin keine wirksame Mieterhöhung und zahlte nicht. Zu Unrecht, wie der BGH nun entschied: Im Amtsblatt veröffentlichte Erhöhungen der Durchschnittsmiete können an den Mieter ohne Berücksichtigung des Verfahrens nach §§ 558 ff. BGB an den Mieter weitergegeben werden. Auch rückwirkend. Jedenfalls dann, wenn – wie hier – im Mietvertrag eine höhere Miete als die jeweilige Durchschnittsmiete vereinbart ist.

Zur Begründung weist der BGH darauf hin, dass mit der hier getroffenen vertraglichen Regelung nicht die Miete erhöht werde, die der Vermieter für die Wohnung erhält, sondern es werde lediglich berücksichtigt, dass der für diese Wohnung gezahlte öffentliche Zuschuss absinken oder – sofern der Mieter nicht mehr über einen gültigen Wohnberechtigungsschein verfüge – auch ganz entfallen kann. Wirtschaftlich betrachtet stelle sich der von der Investitionsbank an den Vermieter jeweils monatlich gezahlte Betrag (Differenz zwischen der im Mietvertrag vereinbarten Miete und der Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau) somit als Mietzuschuss zugunsten des Mieters dar, der lediglich nicht an den Mieter aus-

gezahlt, sondern direkt dem Vermieter zur Verfügung gestellt werde.

Aus der Entscheidung des BGH ergibt sich aber auch, dass es zur Mietanpassung einer „normalen“ Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB bedarf, wenn die Durchschnittsmiete die mietvertragliche Vereinbarung übersteigt.

Änderung der Mietstruktur

Mangels einer besonderen Übergangsregelung in Artikel 229 § 3 EGBGB ist die Regelung des § 556 a BGB, wonach der Vermieter abweichend von der getroffenen mietvertraglichen Regelung befugt ist, einseitig die Mietstruktur zu ändern, wenn die Betriebskosten ganz oder teilweise nach dem Verbrauch oder der Verursachung durch den Mieter erfasst werden, auch auf die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisse uneingeschränkt anwendbar.

BGH vom 21.9.2011 – VIII ZR 97/11 –

➔ Langfassung im Internet

Vermieter und Mieter einer Wohnung stritten darüber, ob der Vermieter die Mietstruktur dahingehend ändern durfte, dass die Wasserkosten künftig nach Verbrauch abgerechnet werden. Der Mietvertrag stammte aus dem Jahr 1979. Darin war eine monatliche Kaltmiete vereinbart. Nebenkosten waren bei dem monatlich zu zahlenden Betrag nicht aufgeführt.

Im Juli 2008 bauten die Vermieter Kaltwasserzähler in der Wohnung ein und rechnen die Wasserkosten seitdem wie zuvor angekündigt nach Verbrauch ab. Dies hielt der Mieter für unzulässig.

Der BGH gab dem Vermieter hingegen unter Berufung auf § 556 a Absatz 2 BGB Recht.

Es besteht gemäß § 556 a Absatz 2 BGB ein Recht des Vermieters auf Änderung der mietvertraglich vereinbarten Mietstruktur für diejenigen Betriebskosten, die verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasst werden, auch wenn zuvor eine Brutto- oder Inklusivmiete oder eine Betriebskostenpauschale vereinbart war. Die einseitige Änderungsbefugnis des Vermieters gelte auch dann, wenn die Parteien bislang keine oder nur eine teilweise gesonderte Umlage der Betriebskosten vereinbart hätten. Diese Grundsätze gelten auch für vor dem 1. September 2011 abgeschlossene Mietverträge.

Funk-Ablesung

Der Mieter hat nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System zu dulden. Für die Ersetzung der bisherigen Erfassungsgeräte für Kaltwasser durch ein funkbasiertes Ablesesystem kann sich eine Duldungspflicht aus § 554 Abs. 2 BGB ergeben.

BGH vom 28.9.2011 – VIII ZR 326/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieterin teilte der Mieterin mit, dass sie die vorhandenen, noch funktionstüchtigen Verbrauchserfassungsgeräte durch ein funkbasiertes Ablesesystem ersetzen werde. Sie beabsichtigte, die Geräte anzumieten. Informationen hierzu enthielt das Ankündigungsschreiben jedoch nicht. Die Mieterin verweigerte den Einbau unter anderem deshalb, weil sie gesundheitliche Gefahren befürchtete. Der BGH entschied jedoch wie aus dem Leitsatz ersichtlich.

Die von der Mieterin vermuteten gesundheitsschädlichen Wirkungen der Funktechnik seien wissenschaftlich nicht belegt. Daher seien sie aus der Sicht eines objektiven Mieters nicht geeignet, die mit dem Einbau eines Funkablesesystems verbundenen Vorteile zu entwerten.

Modernisierungsankündigung

Eine nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken.

BGH vom 28.9.2011 – VIII ZR 242/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Parteien stritten um die Wirksamkeit einer Modernisierungsankündigung. Die Vermieter kündigten dem Mieter stichwortartig die durchzuführenden Baumaßnahmen, unter anderem „Installation von Heizung und Elektroinstallation im betroffenen Wandbereich“, das Datum des vorgesehenen Baubeginns, die mit sechs Wochen geplante Bauzeit sowie den Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung schriftlich an. Zugleich teilten sie mit, dass für die Arbeiten innerhalb der Wohnungen eine Bauzeit von 5 Tagen zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trockenzeit von einer Woche veranschlagt werde. Der Mieter weigerte sich, die Maßnahme zu dulden, weil diese in der Ankündigung nicht hinreichend beschrieben sei. Der Bundesgerichtshof jedoch hielt die Ankündigung für ausreichend.

Die von den Instanzgerichten früher zugelassenen Einwände gegen ungenaue Modernisierungsankündigungen sind mit dieser höchstrichterlichen Entscheidung weitgehend gegenstandslos geworden. Insbesondere ergibt sich aus der BGH-Entscheidung vom 28. September 2011, dass der neue Verlauf von Heizungsrohren und die Lage der neuen Heizkörper nicht (genau) beschrieben und ein Bauplan (eine Skizze) nicht der Ankündigung beigelegt sein muss, die genaue Bezeichnung der Zeiträume für die einzelnen Baumaßnahmen nicht

erforderlich ist und deswegen auch kein Bauzeiten- beziehungsweise Bauablaufplan der Ankündigung beigefügt werden muss.

Rechtsprechung des Bundessozialgerichts

Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

1. Maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB 2 ist das gesamte Stadtgebiet von Berlin.

2. Zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises kann auf den Berliner Mietspiegel 2007 zurückgegriffen werden (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R = SozR 4-4200 § 22 Nr. 42). Bezüglich der von diesem qualifizierten Mietspiegel zugrunde gelegten Baualtersklassen von 1965 bis 1972 mit einem einfachen Ausstattungsstandard und einer Wohnfläche von 40 bis unter 60 Quadratmetern bedarf es jedoch der Feststellung, dass derartige Wohnungen statistisch nachvollziehbar über alle Bezirke hinweg so häufig vorhanden sind und zugleich den einfachen Standard nachvollziehbar abbilden, dass allein auf diese Baualtersklassen zurückgegriffen werden kann.

3. Sollte nicht auf eine Baualtersklasse zurückgegriffen werden können, bietet es sich an, einen gewichteten arithmetischen Mittelwert nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Baualtersklassen zu bilden.

BSozG vom 13.4.2011 – B 14 AS 85/09 R –

➔ Langfassung im Internet

Mutter und Tochter bewohnten eine 91 Quadratmeter große Wohnung in Berlin-Friedrichshain zu einer monatlichen Gesamtmiete in Höhe von 620 Euro. Das Job-Center übernahm unter Berufung auf die Berliner AV-Wohnen nur eine Miete in Höhe von 444 Euro. Dagegen ging die ALG-II-Empfängerin gerichtlich vor. Mit einigem Erfolg, wie sich aus der Entscheidung des Bundessozialgerichts (BSozG) ergibt. Zwar verwies das BSozG die Sache zur endgültigen Klärung und Entscheidung wieder zurück an das Landessozialgericht, stellte aber folgende für aller Berliner ALG-II-Empfänger wichtigen Grundsätze auf:

1. Bei § 22 SGB II seien hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße die Vorschriften zum Sozialen Wohnungsbau maßgeblich.
2. Bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Berlin bilde das gesamte Stadtgebiet den maßgeblichen Vergleichsraum.
3. Die Berliner AV-Wohnen vom 10.2.2009 sei zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ungeeignet.
4. Qualifizierte Mietspiegel – wie der Berliner Mietspiegel – hingegen können Grundlage für die Bestim-

mung der Referenzmiete nach § 22 Abs. 1 SGB II sein.

5. Bei der Ermittlung der Referenzmiete sei kein arithmetischer Mittelwert der Baualtersklassen zu bilden, sondern ein gewichteter arithmetischer Mittelwert nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Baualtersklassen.

6. Neben der Nettokaltmiete seien auch die angemessenen Betriebskosten – mit Ausnahme der Heizkosten – abstrakt (beispielsweise mittels der – im Mietspiegelheft veröffentlichten – Berliner Betriebskostenübersicht) zu bestimmen.

Instanzen-Rechtsprechung

Betriebskostensenkung bei Bruttokaltmiete

1. Erfüllt der Vermieter die Herabsetzungspflicht des § 560 Abs. 3 BGB nicht, so kann der Mieter sich ergebende Zahlungsansprüche dem Vermieter gegenüber direkt im Wege der Zahlungsklage durchsetzen. Er ist nicht darauf zu verweisen, den Vermieter auf Abgabe einer entsprechenden Mietermäßigung zu verklagen.

2. Die Veränderung der Miete infolge Ermäßigung der Betriebskosten nach § 560 Abs. 3 BGB ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Mietvertrag keine sogenannte wirksame Anpassungsklausel in Bezug auf die Erhöhungsmöglichkeit der Miete wegen gestiegener Betriebskosten enthält.

3. Die Ermäßigung nach § 560 Abs. 3 BGB ist nicht auf den Umfang beschränkt, in dem die Miete zuvor wegen gestiegener Betriebskosten erhöht worden war.

4. Ausgangspunkt für die Bewertung, ob sich eine Ermäßigung der Betriebskosten ergeben hat, können entweder nur die zur Zeit des Vertragsschlusses vom Vermieter kalkulierten Betriebskosten oder die bei einer letzten Erhöhung oder Ermäßigung der Bruttomiete zugrunde gelegten Betriebskosten sein.

5. Der auf § 242 BGB zu stützende Auskunftsanspruch ist jedenfalls dann nicht gegeben, wenn es keine Anhaltspunkte für eine Ermäßigung der Betriebskosten und damit der Miete geben könnte, denn der Vermieter ist bei Vereinbarung einer Bruttomiete gerade

nicht zur Abrechnung verpflichtet. 6. § 556 a Abs. 2 BGB gilt auch für den Fall, dass eine Inklusivmiete vereinbart war. Diese Regelung räumt dem Vermieter jedoch nur das Recht zur Veränderung der Mietstruktur ein. Die Entscheidung, ob eine entsprechende Veränderung der Mietstruktur erfolgt, liegt damit im Ermessen des Vermieters. Eine generelle Pflicht des Vermieters, die Kaltwasserkosten nach Verbrauch abzurechnen, ergibt sich deshalb nicht daraus, dass der Vermieter Kaltwasserzähler eingebaut hat. *LG Berlin vom 15.5.2007 – 65 S 334/06 –, mitgeteilt von RAin Dr. Catharina Kunze*

Sozialer Wohnungsbau

Zum „Einfrierungsgrundsatz“ bei Vermieterwechsel.

AG Tiergarten vom 23.8.2011 – 2 C 30/11 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

Es ging um die Frage, welche Kapitalkosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen sind, wenn der Erwerber das Gebäude zu einem Preis erworben hat, der unter den seinerzeitigen Erstellungskosten liegt. Das Gericht führt hierzu in einem kurzen Hinweisbeschluss Folgendes aus:

„Zwar ist bei der Berechnung einer neuen Kostenmiete grundsätzlich von dem sogenannten Einfrierungsgrundsatz des § 4 a Abs. 1 und 3 II. BV auszugehen, also von denjenigen Kostenansätzen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegt worden sind. Änderungen der Finanzierungsmittel und damit

der Gesamtkosten im Sinne des § 5 II. BV, welche der Kläger im vorliegenden Fall, wenn auch bislang nur auf Mutmaßungen gestützt, einwendet, sind gemäß § 4 a Abs. 1 Nr. 1 II. BV allerdings zu berücksichtigen, wenn ein anderer Ansatz in der II. Berechnungsverordnung vorgeschrieben ist.

Gemäß § 11 Abs. 1 II. BV sind Änderungen der Gesamtkosten, die zu einer Senkung derselben führen, zu berücksichtigen (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 2 II. BV; ebenso § 8 a III WoBindG). Damit im Einklang steht auch § 12 Abs. 4 II. BV, der anordnet, dass Änderungen der Finanzierungsmittel im Finanzierungsplan auszuweisen sind, es sei denn, es handelte sich um eine Erhöhung dieser Mittel, welche nur unter besonderen Voraussetzungen zu berücksichtigen sind.“

Mieterhöhung

Auch wenn sich aus der „Mietermodernisierungsvereinbarung“ ergibt, dass die vom Mieter geschaffene Gasetagenheizung in das Eigentum des Vermieters übergegangen ist, handelt es sich weiterhin um ein Ausstattungsmerkmal, das nicht seitens des Vermieters auf seine Kosten gestellt worden ist. Es hat deshalb bei der Eingruppierung der Wohnung in den Mietspiegel unberücksichtigt zu bleiben.

Bei diesem Ergebnis bleibt es auch, wenn die vom Mieter eingebaute Gasetagenheizungsanlage später an die vom Vermieter eingebaute zentrale Kesselanlage im Haus angeschlossen worden ist, wobei sämtliche vom Mieter installierten Heizkörper und Rohrleitungen erhalten geblieben sind.

*AG Mitte vom 11.9.2003
– 10 C 93/03 –, mitgeteilt
von RA Norbert Wilke*

Hausverbot

Mitarbeitern der GEZ, die unangekündigt Hausbesuche abstatten, darf ein Hausverbot erteilt werden.

*AG Bremen-Blumenthal vom
23.8.2010 – 42 C 43/10 –*

➔ Langfassung im Internet

Zwei Bremer Hauseigentümer, die beide einen Laden in ihrem Hause betrieben, fühlten sich durch unangemeldete Besuche von Mitarbeitern der GEZ belästigt und wiederholt in Kundengesprächen gestört. Deshalb schrieben sie der zuständigen Landesrundfunkanstalt folgenden Brief: „... erteile ich der GEZ und dem N. mit allen beauftragten freien Mitarbeitern und allen Tochterunternehmen und deren Mitarbeitern Hausverbot. Sie haben das Grundstück ... in Bremen nicht mehr ohne schriftliche vorherige Anmeldung, mit schriftlicher Bestätigung durch mich oder Frau N., mit Angabe des Termins zu üblichen Werkzeiten zu betreten. Jegliche Zuwiderhandlung wird strafrechtlich verfolgt.“

Als sich erneut Mitarbeiter der GEZ auf ihrem Grundstück einfanden, erhoben die Eigentümer Klage gegen die Landesrundfunkanstalt auf Unterlassung unangemeldeten Betretens ihres Grundstücks.

Das Amtsgericht gab den beiden Gewerbetreibenden Recht. Denn durch das Aussprechen des Hausverbots würden der Rundfunkanstalt eingeräumte Rechte nicht beschränkt. Den Beauftragten der Anstalt stünden nämlich keine hoheitlichen Zwangsrechte zu. Weitergehende als die in § 4 des Rundfunkgebührenstaatsvertrages normierten Auskunftsansprüche habe auch die beklagte Rundfunkanstalt selbst nicht. Fehlten aber öffentlich-rechtliche Vorschriften zur zwangsweisen Erlangung der für die Sicherung der Finanzierung des Rundfunks erforderlichen Informationen, könnten entsprechende Befugnisse auch nicht über den Umweg zivilrechtlicher Beschränkungen von Eigentümerbefugnissen hergeleitet werden.

Die Erteilung des Hausverbots sei auch nicht deswegen treuwidrig, weil sich die Kläger hierdurch ihren gesetzlichen Zahlungs- oder Auskunftspflichten zu entziehen versuchten. Die Kläger hätten das Hausverbot nicht zu dem Zweck ausgesprochen, eine Überprüfung durch Gebührenbeauftragte als solche zu verhindern. Mit der Einschränkung, zukünftige Überprüfungen nur nach vorheriger schriftlicher Ankündigung

und Bestätigung seitens der Kläger zu gestatten, sollten lediglich für die Zukunft Rechtsverletzungen ausgeschlossen werden. Ein treuwidriges Verhalten erwachse hieraus nicht.

Vermietete Eigentumswohnung

Der Sondereigentümer einer Eigentumswohnung kann gegen den Mieter einer anderen Wohnung eines anderen Teileigentums in der Wohnanlage direkt vorgehen, wenn dieser die Räume entgegen den Regelungen der Teilungserklärung nutzt.

*AG Kerpen vom 4.5.2010
– 104 C 188/09 –*

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte Räume in einer Eigentumswohnungsanlage von einem der Sondereigentümer angemietet. In der Teilungserklärung war eine Nutzung der Kellerräume zu Wohnzwecken nicht vorgesehen. Gleichwohl wohnte Mieter M. in einem (ausgebauten) Kellerraum.

Mit Schreiben vom 25.10.2008 wurde der Mieter von einem anderen (!) Sondereigentümer aufgefordert, den Keller bis zum 30.11.2008 zu räumen. Der Mieter weigerte sich („Sie haben mir gar nichts zu sagen ...“) unter Berufung auf den Mietvertrag, in dem der Keller als Wohnraum bezeichnet war. Daraufhin klagte der Sondereigentümer gegen den Mieter auf Unterlassung der Nutzung des Kellers als Wohnraum.

Das Amtsgericht gab dem Eigentümer Recht. Der Wohnungseigentümer könne aus eigenem Recht unmittelbar (und ohne Einschaltung der Wohnungseigentümergeinschaft) die Unterlassung der teilungserklärungswidrigen Nutzung vom Mieter verlangen, weil dieser seine Rechtsposition aus abgeleitetem Recht – nämlich vom vermietenden Sondereigentümer – erlangt habe. Dieser Miteigentümer könne dem Mieter aber im Verhältnis zum Mitwohnungs-eigentümer nicht mehr an Rechten „übertragen“ beziehungsweise vermitteln, als ihm selbst zustünden. Der Mieter habe (lediglich) einen Schadensersatzanspruch gegen seinen Vermieter.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Hauptgeschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **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
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Rechtsberatung:
Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet

U Wilmsdorfer Straße

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 (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)

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

U Rathaus Spandau
U Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

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



Bitte beachten Sie

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

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

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

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

☎ 226 260, Fax: 226 26-161

E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,
Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,
Tram M5, Werneuchener Straße

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260
Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260
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:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar: www.berliner-mieterverein.de
Benutzername: **Rauswurf**

Mein BMW

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 BMW“ 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: ☎ 226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der BMV seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Außerdem steht den Mitgliedern das Angebot der kooperativen Verhandlung zur Verfügung. Diese eignet sich bei Konflikten mit dem Vermieter, wenn dieser zum Beispiel bei Wohnungsmängeln untätig bleibt und nicht reagiert. Das Verfahren findet mit dem Vermieter telefonisch oder im direkten Gespräch statt. Beide Verfahren werden von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern oder zwischen Vermieter und Mieter zu verhindern. Die Angebote sind für Mitglieder des BMV kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 17-18 Uhr: ☎ 44023862. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Unsere Mediatoren rufen zurück.

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

Do 17-19 Uhr
Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ Treptow

Do 17-19 Uhr
Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (2. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Gut eine Woche früher als bisher können Sie ab sofort Ihr MieterMagazin lesen, wenn Sie auf die Online-Ausgabe umsteigen. Papierstapel gehören für Online-Nutzer der Vergangenheit an. Eine erweiterte Suchfunktion lässt Stichworte und Themen schnell und exakt auffinden, zudem haben Sie verschiedene Möglichkeiten, die digitalen Artikel zu lesen, zu drucken, abzuspeichern oder per E-Mail an Bekannte zu versenden. Wenn Sie künftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc.

Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de

oder beim Berliner Mieterverein,

☎ 226 260

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

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

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Be-

ratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch am

9. Februar 2012 (Do) um 19.30 Uhr

im Beratungszentrum Köpenick,

Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Urania

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

Februar 2012

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.2.

- 15.30 Dr. Sylvia Falke: Das Museum Kairo – Kulturschätze aus fünf Jahrtausenden**
17.00+20.00 Film: Herz des Himmels, Herz der Erde (2011)
17.30 Prof. Dr. Katja Liebal: Gestik und Mimik – Kommunikation bei den Primaten*
19.30 Prof. Dr. Dr. h.c. Udo E. Simonis: Was bedeutet ein „grüner Umbau“ von Wirtschaft und Gesellschaft?*

Donnerstag, 2.2.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Das sächsische Burgenland**
17.00+20.00 Film: Die Liebesfälscher (2010)
17.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Mit festen Schritten ins Alter. Moderne Therapien gegen das unterschätzte Problem Gangstörungen*
19.30 Prof. Dr. Ian Kershaw: Das Ende – Kampf bis in den Untergang – NS-Deutschland 1944/45*

Freitag, 3.2.

- 16.15 Prof. Dr. Günter M. Ziegler: Mathematik 2012 – Neues aus Forschung und Anwendung
17.00+20.00 Film: Die Liebesfälscher (2010)
17.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Botticelli – Der elegante Renaissanceemaler und das Idealbild der Frauen*
19.30 Eva Loschky: Souveräne Stimme unter Druck und Stress*

Sonntag, 5.2.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder – Gelingendes Leben und moderne Ethik: Die Ethik und das Unbewusste – Erich Fromm

Montag, 6.2.

- 15.30 Uwe Marek: Prachtvolle Innenansichten Berliner Bauten**
17.00+20.00 Film: Die anonymen Romantiker (2010)
17.30 Dr. Stephan Kohlmetz: Moskau, Nowgorod, St. Petersburg – Altrussische Glanzlichter**
19.30 Prof. Dr. Stefan Rahmstorf: Die Erkenntnisse der Klimaforschung und die internationale Klimapolitik*

Dienstag, 7.2.

- 15.30 Elke Krauskopf, M.A.: Der Louvre und seine Schätze der Malerei**
17.00 Film: Die anonymen Romantiker (2010)
17.30 Prof. Dr. med. Frank Heppner: Demenz – das Gehirn unter der Lupe*
19.30 Dr. Ralf Grüßinger: „Pergamon, Panorama der antiken Metropole“ – Antike Exponate, Forschungsgeschichte, fotorealistische Kunst**
20.00 Film: Nachtmeerfahrten (2011)

Mittwoch, 8.2.

- 15.30 Günter Creutzburg: Brügge, Gent, Antwerpen – die mittelalterlichen Kunststädte Flanderns**
17.00+20.00 Film: Nachtmeerfahrten (2011)
17.30 Prof. Dr. Christian Otte: Wenn Kummer das Herz bricht – Zum Zusammenhang zwischen Depression und kardiovaskulären Erkrankungen*
19.30 Cem Özdemir: Gleichheit, Freiheit, gleiche Freiheit*

Donnerstag, 9.2.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Das Friedrichsforum**
17.00 Film: Im Himmel unter der Erde (2011)
17.30 Dr. Gunnar Strunz: Ermland und Masuren**
19.30 Regina Michalik: Intronkompetenz – Wie Sie unlautere Strategien erkennen, abwehren und präventiv angehen*
20.00 Berlin-Kurzfilme (1977 – 2007)

Freitag, 10.2.

- 15.30 PD Dr. med. Heidi Olze: Hören Sie das Gras wachsen? Was Hörimplantate heute können*
17.00 Film: Berlin wie es war (1950)
17.30 Christian Thiel: Was glückliche Paare richtig machen*
19.30 Dr. Mathias Tietke: Yoga im Nationalsozialismus*
20.00 Film: Irgendwo in Berlin (1946)

Samstag, 11.2.

- 11-15 Gesundheitstag „Patient und Klinik im Dialog“
Vorträge und Beratung – Eintritt frei

Montag, 13.2.

- 15.30 Prof. Dr. Dr. Bernd Michael Harnoss: Gefäßkrankheiten – Schicksal oder therapeutische Chance bei Arteriosklerose, Thrombosen, Krampfadern und Besenreisern*
17.00 Film: Gigant Berlin (1964)
17.30 Dr. Ralph Schummer: Das Baltikum – Vilnius, Klaipeda, Riga, Tallin*
19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Porträtmalerei der niederländischen und deutschen Renaissance**
20.00 Film: Das Versprechen (1994)

Dienstag, 14.2.

- 15.30 Prof. Dr. L. Schiffler: Einzigartige Zeugnisse romanischer Baukunst in Frankreich**
17.00 Film: Berlin – Bilder einer Großstadt (1946-1989)
17.30 Christian Thiel: Vom Fröscheküssen – Wie man den Partner fürs Leben findet Workshop
19.30 Prof. Dr. Uwe Schneidewind: Möglichkeiten und Grenzen für nachhaltiges Wirtschaften*
20.00 Film: Unter dem Pflaster ist der Strand (1975)

Mittwoch, 15.2.

- 17.00 Gesundheitstag: „Volkskrankheit Arthrose“
Vorträge mit Diskussionen – Eintritt frei
17.30 Film: Eine Berliner Romanze (1956)
19.30 Dietmar Arnold: Die Fluchttunnel von Berlin**
20.00 Film: Berlin – Die Symphonie der Großstadt (1927)

Donnerstag, 16.2.

- 15.30 Prof. Dr. Ernst Badstübner: Zisterzienserbauten im Land Brandenburg**
17.00 Film: Unternehmen Paradies (2002)
17.30 Prof. Dr. med. Michael Walter: Warum und wie wir altern – Aspekte von der Grundlagenforschung zur Klinik*
19.30 Sven Felix Kellerhoff: Berlin im Krieg – Heimatfront und Schlachtfeld – Eine Generation erinnert sich*
20.00 Film: Planet Alex (2001)

Freitag, 17.2.

- 15.30 Jürgen Grothe: Berlin zur Zeit Friedrichs des Großen*
17.00 Film: Alles auf Zucker (2004)
17.30 Gabriele Baring: Die geheimen Ängste der Deutschen*
19.30 Prof. Dr. Dr. h.c. Hartmut Graßl: Wie lange wird die globale Erwärmung dauern?*20.00 Film: Berlin is in Germany (2001)

Montag, 20.2.

- 15.30 Dr. Margrit Vogt: Die bunten Farben der Trauer und ihre Bedeutung im Wechselspiel von Literatur und Kunst*
17.00+20.00 Film: Der Gott des Gemetzels (2011)
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Fasziomedizin – ein neuartiger Ansatz der Schmerztherapie in Bildern**

Dienstag, 21.2.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Glamour und Glanz für den König – das Friderizianische Rokoko*
17.30 Dr. med. Andreas Lüschow: Gesichtsbildheit: Wenn der Nachbar nicht grüßt ...*
20.00 Film: Der Gott des Gemetzels (2011)

Mittwoch, 22.2.

- 15.30 Prof. Dr. em. Gerald Wolf: Das alternde Gehirn – neueste Erkenntnisse der Neurobiologie*
17.30 Michael Mary: Lebt die Liebe, die ihr habt – wie Beziehungen halten*
20.00 Herbert Knebel's Affentherater: „Der letzte macht das Licht aus“
20.00 Film: Eckart Tolle – Leben im Jetzt (2010)

Donnerstag, 23.2.

- 15.30 Wolfgang Feyerabend: Berliner Straßen und ihre Geschichte – Die legendäre Ackerstraße**
17.00+20.00 Film: Ich reise allein (2011)
17.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Sizilien – Catania, Palermo, Agrigent, Syrakus**
19.30 Apl. Prof. Dr. Nico Paech: Die Legende vom nachhaltigen Wachstum*

Freitag, 24.2.

- 15.30 Erika L. Preiße: Der „Soldatenkönig“ Friedrich Wilhelm I. – Facetten eines ungewöhnlichen Barockherrschers*
17.00+20.00 Film: Ich reise allein (2011)
17.30 Prof. Dr. med. Friedel M. Reischies: Persönlichkeit und pathologische Persönlichkeitsprofile – Was für ein Typ bin ich?*19.30 Dietmar Arnold: Dunkle Welten – Bunker und Tunnel unter Berlin**

Samstag, 25.02.

- 10-14 Gesundheitstag „Schmerzen am Fuß und Sprunggelenk: Wo drückt der Schuh?“ – Eintritt frei

Sonntag, 26.2.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder – Gelingendes Leben und moderne Ethik: Das radikal Böse – Die Goldhagen Debatte

Montag, 27.2.

- 17-19 Gesundheitstag „Magen- und Darmerkrankungen – Ursache, Symptome und Therapien“ – Vorträge mit Diskussion – Eintritt frei
19.30 Kolja Kohlhoff: Gerhard Richter: Panorama*
20.00 Film: Melancholia (2011)

Dienstag, 28.2.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Zitate italienischer Baukunst in Berlin und Potsdam**
17.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Gartenreich Südengland – Salisbury, Stonehenge, Windsor**
19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Antikommunismus – Heilige Hetzjagd*
20.00 Film: Melancholia (2011)

Mittwoch, 29.2.

- 15.30 Dr. David Eckhard Bahr: Mallorca – abseits des Ballermann**
17.30 Bernd Schüttke, M.A.: Irlands Norden und Schottland**
19.30 Helmholtz-Vortrag im Jahr der Nachhaltigkeit: Forschung für nachhaltige Entwicklungen*
20.00 Film: Veruschka (2005)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2012 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



- 13 Euro
- rund 700 Seiten
- Aktuell und informativ
- Mit neuen Gesetzen und Verordnungen
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 2000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

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