

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

März  
3/2014

**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

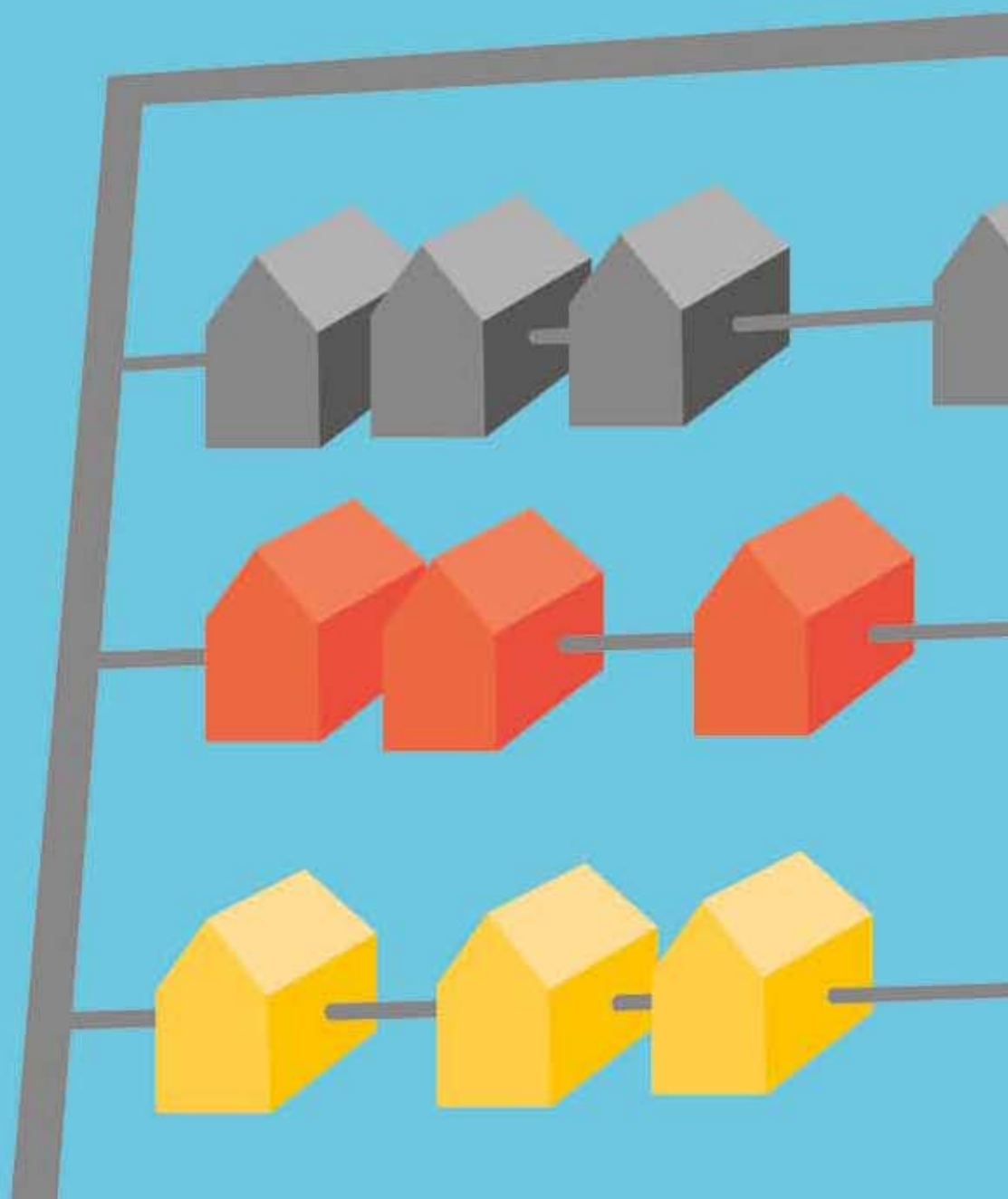
**KABEL**  
Streit ums Geld  
auf Mieterkosten

**GARTENSTADT  
STAAKEN**  
Stein gewordene  
gute alte Zeit

Bitte beachten  
Sie die Hinweise  
zu den BMV-Bezirks-  
mitgliederversamm-  
lungen auf den  
Seiten 6/7

# GUTE ZAHLEN? SCHLECHTE ZAHLEN?

Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung



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

### Der Klassiker

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2013/2014



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

## LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

[www.LAGERBOX.com](http://www.LAGERBOX.com)

**LAGERBOX** sicher  
sauber  
trocken

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m<sup>3</sup>
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen



**Lagerbox Berlin 1**  
Hansastraße 216  
13051 Berlin  
T: 030 / 981 961 60  
[berlin1@lagerbox.com](mailto:berlin1@lagerbox.com)

**Lagerbox Berlin 2**  
Karl-Marx-Straße 92-98  
12043 Berlin (Ecke Neckarstr.)  
T: 030 / 577 093 51  
[berlin2@lagerbox.com](mailto:berlin2@lagerbox.com)

[www.proReno.de](http://www.proReno.de)

**Tischlerei Meißner**  
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
Türen • Rahmen • Möbel**  
Renovierung • Modernisierung  
Neubau (500m<sup>2</sup> Ausstellung)  
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin  
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

## 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)

## MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

### Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

## 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>

## PANORAMA

Wohnlagefestlegung im Mietspiegel:	
<b>Mehr Mieterbeteiligung erwünscht</b> .....	8
Der Mietrechtstipp: <b>Das Hausrecht hat Einschränkungen</b> .....	8
Der Mietrechtstipp:	
<b>Keine Umlage für den Aufzug im Nebengebäude</b> .....	8
Erhaltungsverordnungen:	
<b>Neue Quartiere unter Milieuschutz</b> .....	9
Lärmaktionsplan: <b>Ideen gefragt für eine leisere Stadt</b> .....	9
Lichterfelde-Süd: <b>Kompromiss in weiter Ferne</b> .....	10
Der Broschürentipp: <b>Wie Berlin am Klima arbeitet</b> .....	10
Calvinstraße 21 vor dem Bundesgerichtshof: <b>Fatales Signal</b> ...	11
Das aktuelle Interview:	
„ <b>Druck machen für einen sozialen Neubau</b> “ .....	11
Schimmelentferner: <b>Hausmittel bewähren sich im Test</b> .....	12
Modernisierungsvertrag mit der Gesobau:	
<b>Gute Ausgangsbasis für berlinweite Anwendung</b> .....	12
GSW-Wohnmarktreport: <b>Von einem Kiez zum nächsten</b> .....	13
Der Mietrechtstipp: <b>Kürzungsrecht bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung</b> .....	13
Der Literaturtipp:	
<b>Das reiche Innenleben einer unscheinbaren Straße</b> .....	13
Mietspiegel: <b>Deutsche Wohnen rudert zurück</b> .....	14
Güterbahnhof Pankow: <b>Gibst du mir, geb' ich dir</b> .....	14
Begegnungszone Maaßenstraße:	
<b>Widerstrebende Bürgerinteressen</b> .....	15
Schallschutz: <b>500 000 Euro für weniger Lärm</b> .....	15

## TITEL

<b>Gute Zahlen? Schlechte Zahlen?</b>	
Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung .....	16

## HINTERGRUND

Fernsehen: <b>Streit ums Geld auf Kundenkosten</b> .....	21
Hausordnung: <b>Von Regelwut und Rücksichtnahme</b> .....	22
Prostitution im Wohnhaus: <b>Rechtsprechung uneinheitlich</b> .....	23
Gartenstadt Staaken: <b>Stein gewordene gute alte Zeit</b> .....	24
Strafrecht in Mietangelegenheiten:	
<b>Unbedachte Worte mit Folgen</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	28

## SERVICE

Impressum .....	4
Leserbriefe .....	4
Bezirksmitgliederversammlungen .....	6
Die BMV-Beratungszentren .....	31
Beratungsstellen und weitere Angebote .....	32



Die Volkszählung 2011 bescherte Deutschland ein Vielzahl von Erkenntnissen, die Grundlage für Politik- und Planungsentscheidungen sein werden. Doch der Zensus wirft auch manche kritische Frage auf:

# 16

## Gute Zahlen? Schlechte Zahlen?



## Die Hausordnung –

ein Instrument der Mieter-Gängelung durch regelwütige Hausbesitzer? Wohl eher nicht mehr. Wofür sie gut ist, was sie darf und was nicht, auf Seite

# 22

Mancher reagiert verstimmt, wenn die Nachbarwohnung als „Massage-salon“ oder Heim-arbeitsplatz für Prostituierte dient. Aber: Allein das Vorhandensein des bordellartigen Betriebs rechtfertigt kein Dagegen-Vorgehen.



## Prostitution im Wohnhaus 23

Abbildungen: Zeit4men/Fotolia, Lisa Smith, Nils Richter



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

Betr.: MieterMagazin 12/2013, Seite 20, Rainer Bratfisch: „Gated Communities – Geschlossene Gesellschaft“

## Alternative?

Etwas habe ich mich schon über Ihren Beitrag gewundert. Was da passiert, finde ich auch nicht toll. Aber was wäre die Alternative: Menschen, die sich das leisten können, ziehen sonst zum Beispiel in eine Eigenheimsiedlung in Brandenburg. Da ist dann für Berlin die Lohnsteuer weg. Und es werden Auto-Kilometer geschrubbt, jeden Tag. Auch kann ich Ihrem Satz, „die“ (Menschen der) „abgeschirmten Siedlungen partizipieren vom Kiez, geben diesem allerdings nichts zurück“ nicht folgen. Diese Menschen kaufen im Kiez ein. Es sind die „neureichen“ Familien, die es sich leisten können, in den neu entstandenen Biomärkten einzukaufen. Sie gehen in die Cafés und Restaurants. Und sie werden nur selten mit Kaffee-Pappbechern oder Bierflaschen in der Hand herumziehen und diese dann fallen lassen. Und sie nutzen (und bezahlen) Kindereinrichtungen und Schulen, buchen Jogakurse oder Tantramasagen, die von Kiezlern angeboten

werden. So profitiere ich im Umfeld der auf mich steril wirkenden Wohnanlage von dieser. Und das ist gut so. I. Kunzenbach per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2013, Seite 29, Mietrecht: „Gewerbliche Nutzung“

## Argumentationshilfe für Vermieter?

Die Besprechung der BGH-Entscheidung VIII ZR 149/13 halte ich für ärgerlich. Auf Seite 2 des BGH-Beschlusses heißt es wörtlich: „Der Kläger mahnte den Beklagten wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung des zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhauses vergeblich ab.“ Dieser Satz fehlt in der Besprechung. Dadurch entsteht der falsche Eindruck, ein Vermieter könne bedingungslos kündigen. Ebenso ist in der Besprechung unter den Tisch gefallen, dass auch der Anspruch auf Gestattung der gewerblichen Tätigkeit thematisiert und verneint wird. Und: Es ging nicht um die Kündigung, sondern um die Zwangsvollstreckung eines Beschlusses eines Amtsgerichts. Da nicht nur Mieter das MieterMagazin lesen, haben Sie Vermietern nun eine schöne Argumentationshilfe geliefert.

V. Diestelhorst per E-Mail

*Dass die hier erfolgte Abmahnung nicht erwähnt wurde, hat durchaus seinen Grund. Darauf kam es nämlich nicht an. Denn bekanntlich bedarf die ordentliche Kündigung wegen Vertragsverletzungen keiner Abmahnung (BGH vom 28. November 2007 – VIII ZR 145/07 –). Und selbstverständlich ging es in der Entscheidung im Rahmen der Feststellung nach § 719 Abs. 2 ZPO um die Frage der Zulässigkeit der vermietenseitigen Kündigung. Wer sich so verhält wie der Mieter des streitgegenständlichen Falles, riskiert nach Ansicht des BGH die Kündigung. Der BGH liefert den Vermietern damit „eine schöne Argumentationshilfe“, nicht unser Beitrag. Der Berliner Mieterverein sieht eine seiner Aufgaben auch darin, Mieter auf die für sie häufig höchst unangenehme Rechtsprechung des BGH*

*und deren Folgen hinzuweisen. Dass diese Hinweise auch von dem einen oder anderen Vermieter gelesen werden, müssen wir hinnehmen – zumal die vermieterefreundliche Rechtsprechung des BGH in den Publikationen der Wohnungswirtschaft ohnehin ausgiebig besprochen wird.*

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2014, Seite 12, Rosemarie Mieder: „Duales System auf dem Scherbenhaufen“

## Dickes Lob für Alternative

Auch ich war von der Beseitigung der Altglascontainer überrascht, wohnen in meinem Viertel (Lichtenberg) doch sehr viele ältere Menschen. Gerade diesen war die Mülltrennung wichtig, weil sie unsere heutige Wegwerfgesellschaft nicht verstehen. Ich rechnete damit, dass nach Abschaffung der Glastonnen das Altglas im Restmüll landet. Und so ist es gekommen: Zahlreiche Flaschen und Gläser sieht man jetzt dort. Dienstlich bin ich in Marzahn unterwegs und habe auch hier die Entfernung der Container beobachtet. Hier dauerte es aber nicht lange, und die Wohnungsbaugenossenschaft „Nord Ost 77“ organisierte für ihre Wohnanlagen ein neues Unternehmen, welches sich um die Altglasabholung kümmert. Hier müssen die Mieter also keinen Fußmarsch zurücklegen, sondern können auf die altbewährten Glascontainer vor den Wohnblöcken zugreifen. Dafür ein dickes Lob. U. Richter per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2013, Seite 4, Leserbrief: „Nicht nachvollziehbar“

## Widerspruch!

Als langjährige Leserin des MieterMagazins kann ich die Meinung des Leserbriefschreibers nur unterstützen. Ich lebe inzwischen in einem Einpersonenhaushalt mit einer knapp 80 Quadratmeter großen Wohnung. Mein Stromverbrauch liegt bei circa 1100 Kilowattstunden jährlich – trotz Elektroherd, Waschmaschine, Laptop, Fernseher. A. Strauß, 14129 Berlin

## 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](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmw@berliner-mieterverein.de](mailto:bmw@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 62. Jahrgang 2014

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Armin Hentschel, Birgit Leif, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons

· **Titelgrafik:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Fotografen/Bildagenturen:** Deutsche Wohnen, devianzen.de, epr, Fotolia/roxcon, Julia Gandras, Groth, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Pankower Mieterprotest, Nils Richter, Lisa Smith, Statistisches Bundesamt, Stiftung Warentest, Wikimedia: Johannes Kazah, Mike Herbst, Zeit4men/Fotolia · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto:scalamedia@arcor.de) · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mietervereins e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

## ACHTUNG: Änderung bei der Einzugs-ermächtigung für die Mitgliedsbeiträge

Liebe Mitglieder,

rund 80000 Mitgliedshaushalte haben dem Berliner Mieterverein mittels einer Einzugsermächtigung die Möglichkeit eingeräumt, den wiederkehrenden Mitgliedsbeitrag regelmäßig von ihrem Konto einzuziehen zu lassen. Diese Einzugsermächtigung muss nun ersetzt werden, weil ab 1. Februar 2014 ein europaweites Lastschriftverfahren (SEPA = Single Euro Payments Area – Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum) verpflichtend wird. Ihre bisherige Einzugs-ermächtigung muss dabei **nicht** durch eine neu von Ihnen persönlich unterzeichnete Ermächtigung ersetzt werden. Vielmehr kann Ihre bisherige Erlaubnis zur Abbuchung übernommen werden, wenn der Berliner Mieterverein bestimmte Voraussetzungen erfüllt.

Diese Voraussetzungen haben wir mit der Abbuchung von Mitgliedsbeiträgen im Januar 2014 erfüllt, die noch nach dem alten Verfahren abgelaufen ist. Ihnen wurde über die Lastschrift im Januar 2014 im Bemerkungsfeld die von der Bundesbank erteilte Gläubiger-ID des Berliner Mietervereins (DE67ZZZ00000173654) und eine Mandatsreferenznummer, die beim Berliner Mieterverein aus Ihrer Mitgliedsnummer und der Bankleitzahl besteht, mitgeteilt. Die Summe, auf die sich die Ermächtigung bezieht, ist der fällige Mitgliedsbeitrag, der im Abbuchungsbeleg bezeichnet war. Darüber hinaus wurde Ihnen im Bemerkungsfeld der Lastschrift der Hinweis über den ersten SEPA-Abbuchungstag und die regelmäßig wiederkehrenden Abbuchungstage gegeben. Die genannten Informationen wurden Ihnen über das Bemerkungsfeld des Lasteneinzugs im Januar 2014 mitgeteilt, um die vom Gesetzgeber geforderte persönliche Unterrichtung zu erfüllen.

Für Mitglieder, die ihren Mitgliedsbeitrag nach Erhalt einer Rechnung bezahlen, hat sich der übermittelte Überweisungsträger ab Januar 2014 geändert. Das Konto des Berliner Mietervereins, auf das der Mitgliedsbeitrag überwiesen werden muss, wird nicht mehr mit der alten Kontonummer und der Bankleitzahl bezeichnet, sondern wie gesetzlich vorgesehen mit einer IBAN-Nummer und einer BIC-Nummer.

Wir danken für Ihr Verständnis.

*Ihr Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins*

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 17. März 2014 und Montag, 19. Mai 2014. Im April findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

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

Achtung!

## BMV-Bezirksmitgliederversammlungen 2014

Die Mitglieder des Berliner Mietervereins können im Rahmen der Bezirksmitgliederversammlungen Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Informationen gegeben und Erfahrungen ausgetauscht. Termine finden Sie auf Seite 6 und 7.

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abruf und Download bereit.

Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Wohnungsdaten**

### 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>



*Welche Farbe soll es denn nun sein? Das fragte sich Angelika Schultze.*

### 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.*

## Bezirkliche Mitglieder- versammlungen 2014

*Liebes Mitglied  
des Berliner Mietervereins,*

*wir laden Sie herzlich zur Teilnahme  
an der diesjährigen Bezirksmitglieder-  
versammlung in Ihrem Bezirk ein.*

*Im Rahmen der Bezirksmitglieder-  
versammlung können die Mitglieder  
des Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten  
des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung  
informiert über die Probleme der Mieter  
im Bezirk. Aktionen werden besprochen,  
Informationen gegeben und Erfahrun-  
gen ausgetauscht.*

*Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner  
Mieterverein aktiv zu werden.  
Besuchen Sie die Versammlung in Ih-  
rem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis  
(ersatzweise Ihr aktuelles MieterMaga-  
zin mit Adressenaufkleber) mitbringen.*

### Charlottenburg- Wilmersdorf

**Dienstag, 15. April 2014,  
19 Uhr**

Haus am Mierendorffplatz,  
Mierendorffplatz 19/  
Ecke Lise-Meitner-Straße  
(kleines Haus auf dem Platz)  
U-Bhf. Mierendorffplatz

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Mietminderung –  
was ist möglich?“  
Referent: Rechtsanwalt  
Klaus Henningsen
4. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
5. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Charlottenburg-  
Wilmersdorf*

### Friedrichshain- Kreuzberg

**Freitag, 28. März 2014, 18 Uhr**  
Kulturhaus „Alte Feuerwache“,  
Theatersaal, Marchlewskistraße 6  
U-Bhf. Weberwiese

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. „Aktuelle mietenpolitische  
Situation“  
Referent: Michael Roggenbrodt,  
stellv. Geschäftsführer des BMV
4. Diskussion zu 3.
5. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Friedrichshain-  
Kreuzberg*

### Lichtenberg

**Montag, 24. März 2014, 18 Uhr**  
Kulturhaus Karlshorst,  
Treskowallee 112, S-Bahnhof Karls-  
horst, Tram 17, 27, 37; Bus 396

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung  
mit Aussprache
3. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
4. „Bündnis für Wohnen im Bezirk  
Lichtenberg – Ziele und Stand  
der Durchsetzung“ und „Bündnis  
für soziale Wohnungspolitik  
und bezahlbare Mieten“  
Referent: Bezirksbürgermeister  
Andreas Geisel (SPD)
5. „Vorhaben der Großen Koalition  
und des Berliner Senats im  
Politikfeld Wohnen/Mieten  
und der Standpunkt  
des Berliner Mietervereins“  
Referent: Reiner Wild,  
Geschäftsführer des BMV
6. Diskussion zu den Vorträgen
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Lichtenberg*

### Marzahn- Hellersdorf

**Dienstag, 11. März 2014, 18 Uhr**  
Kieztreff Marzahner Promenade 38  
Tram 6, 16; Bus 191, 192, 195  
(Marzahner Promenade)

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. „Wohnen in Marzahn-Hellers-  
dorf – Mietenentwicklung  
und Wohnungspolitik im Bezirk“  
Referent : Bezirksstadtrat  
Stephan Richter
4. Aussprache zu Top 2 und 3
5. Nachwahl zur Bezirksleitung
6. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

*Bezirksleitung Marzahn-Hellersdorf*

### Mitte

**Donnerstag, 27. März 2014, 18 Uhr**  
Seniorentreff Mitte, Torstr. 203/205  
U-Bhf. Oranienburger Tor,  
mit ca. 500 m Fußweg

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Gastreferat Dr. Eva Högl,  
Mitglied des Deutschen Bundestags:  
„Koalitionsvereinbarung auf  
Bundesebene und die Lösung  
anstehender wohnungs- und  
mietenpolitischer Probleme“
4. Aussprache zu TOP 2 und 3
5. Nachwahl von Delegierten zur  
Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Schlusswort

*Bezirksleitung Mitte*

### Neukölln

**Donnerstag, 27. März 2014,  
19.30 Uhr**  
Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str.  
83, Raum 203 (Wetzlar-Zimmer)  
U-Bhf. Rathaus Neukölln

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Große Koalition, was kommt auf die Mieterinnen und Mieter zu?“  
Referent: Thomas Koch, Geschäftsstelle des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung Neukölln*

## **Pankow**

**Dienstag, 1. April 2014, 19 Uhr**  
Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B  
*U-Bhf. Eberswalder Straße*

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Aussprache zum Bericht
4. Zur aktuellen Situation der Mieter spricht Michael Roggenbrodt, stellv. Geschäftsführer des BMV
5. Aussprache zum Referat
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes
8. Schlusswort des Bezirksleiters

*Bezirksleitung Pankow*

## **Reinickendorf**

**Mittwoch, 26. März 2014, 18.30 Uhr**  
Mehrzweckraum der  
Till-Eulenspiegel-Grundschule,  
Humboldtstraße 8-13,  
*U-Bhf. Paracelsus-Bad,  
S-Bhf. Alt-Reinickendorf,  
Bus 120, 122, 320, 322*

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache

3. „Nachnutzung des Flughafens Berlin-Tegel und Vermeidung von Fluglärm in der Nacht“  
Referent: Martin Lambert, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe
4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Reinickendorf*

## **Spandau**

**Dienstag 25. März 2014, 18 Uhr**  
Seniorenclub Lindenufer,  
Mauerstraße 10 A

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung: Jürgen Wilhelm, Bezirksleiter
2. Vortrag von Bezirksbürgermeister Helmut Kleebank: „Wohnen in Spandau“
3. Diskussion zu Punkt 2
4. Bericht der Bezirksleitung
5. Aussprache
6. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Die Versammlung wird – wie immer – mit einem gemütlichen Beisammensein ausklingen.

*Bezirksleitung Spandau*

## **Steglitz-Zehlendorf**

**Mittwoch, 26. März 2014, 19 Uhr**  
Bürgertreff im S-Bahnhof  
Lichterfelde-West  
Hans-Sachs-Straße 4 D

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Referat von Dr. Andrej Holm, HU Berlin: „Berliner Wohnungsbericht“ und Diskussion

4. Nachwahl zur Bezirksleitung
5. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes und Anträge

*Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf*

## **Tempelhof-Schöneberg**

**Montag, 31. März 2014, 19.15 Uhr**  
Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
*U-Bhf. Alt-Mariendorf*

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. Referat „Mietpreisbremse der großen Koalition“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Tempelhof-Schöneberg*

## **Treptow-Köpenick**

**Mittwoch, 2. April 2014, 18.30 Uhr**  
Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
*S-Bhf. Schöneeweide*

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Beispiel Märchenviertel: Mieterinteressen erfolgreich vertreten – Arbeit der Mieterinitiative und Mitwirken des BMV“  
Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV
4. Nachwahl von Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
5. Anträge und Verschiedenes

*Bezirksleitung Treptow-Köpenick*



## WOHNLAGEFESTLEGUNG IM MIETSPIEGEL

## Mehr Mieterbeteiligung erwünscht

Die Vorbereitungen für den Berliner Mietspiegel 2015 beginnen. Bis zum 26. März 2014 können Änderungswünsche für die Wohnlageneinstufung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beantragt werden. Der Berliner Mieterverein empfiehlt Mietern, von dieser Möglichkeit auch Gebrauch zu machen.

Der Berliner Mietspiegel unterscheidet zwischen den Wohnlagen einfach, mittel und gut. Beschrieben wird damit die Qualität des Umfeldes einer Wohnung. Zwischen den drei Wohnlagen kann es teilweise erhebliche Mietpreisunterschiede geben. So beträgt im Mietspiegel 2013 in der Baualtersklasse 1965 bis 1972 der Mittelwert für eine 60 Quadratmeter große Wohnung in einfacher Lage 4,50 Euro, in guter Wohnlage bereits 6,07 Euro pro Quadratmeter.

Folgende Kriterien werden bei der Wohnlagenänderung bewertet und sollten daher auch in der Begründung eines Antrages Erwähnung finden:

- bauliche Verdichtung,
- Nahverkehrs-Anbindung,

- Zustand des Straßenbildes,
- Grünflächenanteil,
- Gebäudezustand,
- Einzelhandelsangebot,
- Gesamtbild,
- umliegendes Gewerbe.

Die Verkehrslärmbelästigung ist kein Kriterium für die Wohnlageneinstufung, sondern wird in der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung als wohnwertminderndes Merkmal berücksichtigt. Auf der Homepage des Berliner Mietervereins ist ein Formblatt zu finden, das sowohl den Antrag zur Neueinstufung wie auch dessen Begründung erleichtert. Änderungswünsche können aber auch formlos gestellt werden.

Wohnlagenänderungsanträge, die rechtzeitig bis 26. März 2014 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eingehen, werden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel behandelt. Dort sind neben den Mitarbeitern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die großen



Foto: Sabine Münch

Wohnlage-Hochstufungen kommen bislang meist auf Betreiben der Eigentümer zustande (hier: Pettenkofer Straße 11 – hochgestuft auf mittlere Wohnlage)

Mieterorganisationen und die Vermieterverbände sowie Sachverständige vertreten.

Für den Mietspiegel 2013 wurden 791 Änderungsanträge mit 6991 Adressen bearbeitet. „Knapp drei Viertel aller Änderungswünsche wurden in der Vergangenheit von Vermietern eingereicht – wir würden uns eine größere Beteiligung von Mietern bei diesem Verfahren wünschen“, erklärt Reiner Wild, der den Berliner Mieterverein in der Arbeitsgruppe vertritt.

45 Prozent aller Adressen in Berlin befinden sich in mittlerer Wohnlage, 36 Prozent in einfacher und 19 Prozent werden der guten Wohnlage zugeordnet.

ww

■ Formblatt unter [www.berliner-mieterverein.de/infos/fl202antrag-wohnlage-2015.pdf](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/fl202antrag-wohnlage-2015.pdf)

Aktuelle Wohnlageneinstufung unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml)  
Anträge bitte bis 26. März 2014 an: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IV A 38 – Württembergische Straße 6 10707 Berlin oder [susanne.zwiebler@senstadium.berlin.de](mailto:susanne.zwiebler@senstadium.berlin.de)



## DER MIETRECHTSTIPP

## Das Hausrecht hat Einschränkungen

Dem Mieter steht in seiner Wohnung das Hausrecht und damit die Entscheidung darüber zu, wer sich in der Wohnung aufhalten darf. Ein Verstoß gegen dieses Recht stellt Hausfriedensbruch dar und ist auf Antrag als Straftat zu verfolgen. Allerdings kann der Mieter nicht jegliches Betreten seiner Wohnung verbieten. So steht dem Vermieter in begründeten Fällen ein Besichtigungsrecht zu, und auch im Falle notwendiger Instandsetzungen oder wirksam angekündigter Modernisierungsmaßnahmen ist den Handwerkern Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

mr



## DER MIETRECHTSTIPP

## Keine Umlage für den Aufzug im Nebengebäude

Grundsätzlich setzt die Umlage von Betriebskosten, darunter auch die für einen Aufzug, eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung voraus. Während die Umlage der Aufzugskosten den Mieter einer Erdgeschosswohnung nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht unangemessen benachteiligt (BGH vom 20.9.2006 – VIII ZR 103/06 –), ist das für den Mieter einer Wohnung in einem anderen Gebäudeteil, das von einem Aufzug nicht erschlossen wird, aber der Fall. Dieser muss also auch bei anders lautender mietvertraglicher Vereinbarung keine Betriebskosten für den Aufzug zahlen.

mr



## ERHALTUNGSVERORDNUNGEN

# Neue Quartiere unter Milieuschutz

**Friedrichshain-Kreuzberg hat ein großes Gebiet neu unter Milieuschutz gestellt. Auch Pankow will in diesem Frühjahr mit den ehemaligen Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg so verfahren. Zwei Schöneberger Kieze sollen im Laufe des Jahres folgen. Damit erhalten rund 118 000 Bewohner einen größeren Schutz vor Luxusmodernisierungen und Verdrängung.**

Bereits im November hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Petersburger Straße beschlossen. In dem Areal, das sich beiderseits der Magistrale von der Frankfurter bis zur Landsberger Allee erstreckt, wohnen 21 500 Menschen. Es ist das siebte Milieuschutzgebiet des Bezirks und das zweitgrößte Berlins. Wo eine soziale Erhaltungsverordnung – so heißt der Milieuschutz offiziell – gilt, kann der Bezirk besonders kostentreibende Modernisierungsmaßnahmen verbieten, um die soziale Zusammensetzung der

Bewohnerschaft nicht zu gefährden. Auch Pankow weitet den Milieuschutz aus. Schon im letzten Jahr wurde das bestehende Milieuschutzgebiet Pankow-Zentrum um das vormalige Sanierungsgebiet Wollankstraße erweitert. Weiter geht es im Ortsteil Prenzlauer Berg: Dort sollen in diesem Frühjahr die aus der Sanierung entlassenen Quartiere Teutoburger Platz, Kollwitzplatz, Winststraße und Böttzowstraße sowie das noch bestehende Sanierungsgebiet Helmholtzplatz unter Schutz gestellt werden. Die vorhandenen kleineren Milieuschutzgebiete sollen darin aufgehen. Damit wäre beinahe der gesamte Altbaubestand Prenzlauer Bergs erfasst.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat im letzten Jahr Milieuschutzverordnungen für die beiden Gebiete Bayerischer Platz/Barbarossaplatz und Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz in Schöneberg auf den Weg gebracht. Zusammen beherbergen sie 28 000 Einwohner. Wenn Tempelhof-Schöneberg und



Foto: Nils Richter

Das Quartier um den Petersburger Platz ist das zweitgrößte Milieuschutzgebiet Berlins

Pankow ihre Vorhaben umgesetzt haben, werden in Berlin insgesamt rund 280 000 Menschen im Milieuschutz wohnen.

Derzeit schuldet der Senat den Bezirken immer noch die versprochene Umwandlungsverordnung. Damit könnten die Bezirke die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbieten und dem Milieuschutz zu deutlich mehr Schlagkraft verhelfen. Nach Hamburg hat nun auch das CSU-geführte Bayern eine solche Verordnung erlassen, während in Berlin die Christdemokraten noch immer blockieren.

Jens Sethmann

## LÄRMAKTIONSPLAN

# Ideen gefragt für eine leisere Stadt

**Um den Verkehrslärm in Berlin zu vermindern, erarbeitet der Senat einen neuen Lärmaktionsplan. Der Entwurf steht nun öffentlich zur Diskussion.**

Mit Eingriffen in den Straßenverkehr wurden deutliche Lärminderungen erreicht

„Berlin wird leiser“, heißt das Ziel des Lärmaktionsplans 2013 bis 2018.

„Der Verkehr verursacht Lärmbelas-

tungen, die oftmals gesundheitsgefährdende Grenzen erreichen oder auch überschreiten“, erläutert Christian Gaebler, Staatssekretär für Verkehr und Umwelt, das Problem. Der neue Aktionsplan wird die Grundlage für die Lärmbekämpfung der nächsten Jahre.

Der 2008 erstmals aufgestellte Lärmaktionsplan hat schon einiges gebracht: So konnte die Zahl der lärm-belasteten Anwohner von Hauptverkehrsstraßen um 40 000 verringert werden. Erreicht wurde das etwa durch Tempolimits, die Umwandlung einer Autofahrspur in einen Fahrradstreifen oder durch die Asphaltierung von Kopfsteinpflasterstraßen. Diesen Weg will man mit dem neuen Lärmaktionsplan auf den Straßen,

Schienen und in der Luft weiterverfolgen. Es ist zum Beispiel an einen besseren Lärmschutz bei allen Planvorhaben gedacht. Bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfs sind weitergehende Ideen und Hinweise von Bürgern erwünscht.

Jens Sethmann

■ Öffentliche Auslegung bis 17. März, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C, Brückenstraße 6, 10179 Berlin, Zimmer 7.013, Montag bis Freitag 9 bis 16 Uhr, Donnerstag bis 18 Uhr, im Internet:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/)



Foto: Sabine Münch

## LICHTERFELDE-SÜD

## Kompromiss in weiter Ferne

Bis Ende 1993 wurde das rund 96 Hektar große Gelände zwischen Osdorfer Straße und Reaumurstraße in Lichterfelde-Süd von der US-Armee als Übungsgelände „Parks Range“ genutzt. Nach dem Abzug der amerikanischen Truppen entwickelte sich hier ein einzigartiges Biotop. 2012 erwarb die Groth-Bauunternehmensgruppe das Gelände, um eine „Vorstadt Lichterfelde-Süd“ zu errichten. Ein Aktionsbündnis will die „Großstadtwildnis“ auf der Brache schützen.

Lichterfelde-Süd ist eine der letzten großen Stadtbrachen Berlins. Wie in Tempelhof muss bei der Bebauung auch hier ein Kompromiss zwischen Wohnungsbau und Schutz der Natur gefunden werden. Oder konkreter: ein Kompromiss zwischen den Interessen des Großinvestors, der die Fläche möglichst gewinnbringend verwerten will, und den berechtigten Interessen der Anwohner und der Naturschützer. Dieser Kompromiss ist noch in weiter Ferne.

Im Dezember 2012 beauftragte das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf Landschaftsarchitekten mit einem Schutzgebietskonzept für Lichterfelde-Süd. Aber auch auf den darin ausgewiesenen „bedingt bebaubaren Flächen“ und einem Waldgebiet will die Groth-Gruppe jetzt bauen. Insgesamt rund 39 Hektar sind zur Entwicklung von fünf Wohnquartieren mit 2200 bis 2700 Wohnungen vorgesehen – je zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen – einschließlich Gemeinbedarfsflächen sowie eines Mischgebiets am S-Bahnhof.

Seit Herbst 2010 engagiert sich das Aktionsbündnis Landschaftspark Lichterfelde-Süd, unterstützt vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), für eine sozialverträgliche Bebauung mit Wohnungen lediglich in einigen Randbereichen entlang der vorhandenen Straßen und auf aufgelassenen Gewerbeflächen. Das Bündnis fordert auch, dass die vorhandenen Defizite der Wohnumfeldstruktur der be-

nachbarten Thermometer- und Woltmann-Siedlungen ausgeglichen und die 21 Betriebe mit etwa 200 Mitarbeitern auf dem Grundstück in einer Gewerbeinsel am Landweg fortgeführt werden.

Die zentralen und ökologisch wertvollen Bereiche will das Konzept langfristig als Landschaftsschutzgebiet sichern. Der zuständige Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Michael Müller, lehnt eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet aber ab, weil für die notwendige Prüfung das Personal fehle. Klaus Groth, Geschäftsführer der Gesellschafter der Groth-Gruppe, will die verbleibende Fläche denn auch lieber als „Natur- und Erlebnispark“ betrachtet sehen, den eine Trägergesellschaft übernehmen soll – und wohl auch als „Vorhaltgrün“ für Zeiten, in denen es politisch leichter sein wird, auch diese Flächen zu bebauen.

Jetzt ist das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf gefragt. Die Eckpunkte des Leitbilds Masterplan Lichterfelde-Süd vom August 2013 müssen dringend



Karte: Groth

Zentraler Bereich der „Vorstadt Lichterfelde Süd“: Landschaftsschutz oder Erlebnispark?

überarbeitet werden. Tilmann Heuser, Geschäftsführer des BUND Berlin: „Die Vorfestlegungen müssen auf den Prüfstand.“ Gerhard Niebergall vom Aktionsbündnis: „Der rot-schwarze Senat und das schwarzgrüne Bezirksamt müssen sich entscheiden, ob sie in Lichterfelde-Süd vor allem das wirtschaftliche Interesse eines Investors bedienen oder einen lebenswerten Stadtteil entwickeln wollen.“ Die Zeit drängt: Die Bauvorbereitungen laufen bereits, im Herbst 2015 will die Groth-Gruppe mit dem Bau beginnen.  
Rainer Bratfisch

■ Weitere Informationen: <http://pruefsteinlichterfelde-sued.de>

## DER BROSCHÜRENTIPP

## Wie Berlin am Klima arbeitet

Das 100-Höfe-Programm Pankow, der Bebauungsplan Neukölln XIV 291 oder die Wohnanlage Am Eichgarten/ Stindestraße in Berlin-Steglitz sind nur einige Beispiele für umweltaktive Maßnahmen. Denn wie andere Städte steht auch Berlin vor der Aufgabe, zum Schutz des globalen Klimas beizutragen. Selbst kleine Maßnahmen können dabei in der Summe viel bewirken. In dicht bebauten Innenstadtbereichen sind zum Beispiel Landschaftspläne mit Festlegung des Biotopflächenfaktors ein wichtiges Steuerungsinstrument. Eine Senats-Broschüre stellt Instrumente und Projekte der gesamtstädtischen Stadtplanung vor, die nicht nur der Klimaanpassung dienen, sondern helfen sollen, die Lebensqualität in der Stadt zu bewahren oder zu erhöhen. Auf der Ebene der Bezirke werden unter anderem klimaangepasste Bauweise und Gebäudeausrichtung, Entsiegelung von Straßenraum und Plätzen und die Anlage von Wasserflächen, Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken empfohlen.

rb



■ *Klimaanpassung für Berlin – Maßnahmen und Beispiele.* Download unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/)



## Fatales Signal

**Mieter müssen es hinnehmen, wenn ihre Fenster durch einen Neubau zugemauert werden. Dieses Signal sendete der Bundesgerichtshof (BGH) aus, als er die Revision im Fall Calvinstraße 21 zurückwies. Der Fall könnte Nachahmer mit fatalen Folgen auf den Plan rufen.**

Helga Brandenburger's Küchenfenster ist seit vier Jahren zugemauert

Das Bad- und das Küchenfenster von Mieterin Helga Brandenburger sind mittlerweile bundesweit bekannt. Im April 2010 wurden sie einfach zugemauert, als auf dem Nachbargrundstück ein Neubau errichtet wurde. Dieses skandalöse Beispiel von Vermieterwillkür rief allenthalben Empörung hervor, erhielt nun aber höchstrichterlichen Segen. Der BGH meint, die Mieterin hätte keinen Anspruch auf Wiederherstellung der Fenster, denn der dazu erforderliche Teilabriss des Neubaus stünde in einem „krassen Missverhältnis“ zum Nutzen der freigelegten Fenster.



Foto: Sabine Münch

„Mit dem BGH-Beschluss wird ein fatales Signal gesetzt“, sagt Wibke Werner vom Berliner Mieterverein. Der BGH betont, wie teuer der Rückbau wäre, lässt aber außer Acht, dass der Eigentümer selbst diese Situation vorsätzlich herbeigeführt hat. Im Klartext: Wer teure Tatsachen schafft, hat eine gute Chance, damit durch-

zukommen. Rechtsanwalt Christoph Müller, der Helga Brandenburger und drei weitere Mietparteien des Hauses vertritt, fürchtet einen Nachahmeffekt.

Der pensionierte Richter Werner Noffke hält den BGH-Beschluss für „höchstgradig bedauerlich“. Er hatte noch in der ersten Instanz am Amtsgericht Tiergarten entschieden, dass die Mauer entfernt werden muss. Nun hat er persönlichen Kontakt zu den Mietern. „Es tut weh mitzuerleben, welchen Belastungen die Mieter ausgesetzt waren und sind. Und es ist erschreckend zu sehen, wie sie dabei leiden“, so Noffke.

Die Mieter geben nicht auf. Aktuell wehren sie sich gegen eine Klage, die ihnen ein Protestplakat verbieten will. Außerdem läuft eine Verfassungsbeschwerde gegen die verweigerte Mietminderung wegen des Baulärms. Christoph Müller: „Die Calvinstraße wehrt sich weiter.“ Jens Sethmann

## DAS AKTUELLE INTERVIEW

### „Druck machen für einen sozialen Neubau“

Ende Januar 2014 wurde das „Bündnis Soziales Wohnen Spandau“ gegründet. Zu den Initiatoren gehört neben der Gewerkschaft IG Bau die Bezirksgruppe Spandau des Berliner Mietervereins (BMV). Auch der DGB und die Parteien SPD, Bündnis 90/Die Grünen sowie die Linke sind mit im Boot. Das MieterMagazin sprach mit dem Spandauer BMV-Bezirksleiter Jürgen Wilhelm über die Ziele.

**MieterMagazin:** Spandau ist einer der wenigen Bezirke, wo es noch genügend bezahlbare Wohnungen gibt. Worum geht es Ihnen in dem Bündnis?

**Wilhelm:** Die Mieten sind zwar im Berliner Vergleich noch moderat, aber auch hier sind sie im letzten Jahr um circa 6,6 Prozent gestiegen. Seit einiger Zeit ziehen zunehmend

Leute aus dem innerstädtischen Bereich hierher – nicht freiwillig, sondern weil sie dort ihre Miete nicht mehr stemmen können. Diese Nachfrage treibt das Mietenniveau nach oben. Wir wollen daher Impulse setzen für Neubauprojekte unter sozialen Aspekten – und dabei auch den politisch Verantwortlichen auf die Füße treten. Wir brauchen Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten und nicht nur Villen in Kladow.

**MieterMagazin:** Der Spandauer Bezirksbürgermeister hat zwar die Schirmherrschaft übernommen, trotzdem fühlen Sie sich vom Bezirk nicht unterstützt. Warum?

**Wilhelm:** Der CDU-Baustadtrat ist der Meinung, es gäbe schon genug Sozialwohnungen in Spandau. Ein Mehr würde die soziale Durchmischung gefährden. Das sehen wir nicht so.



Foto: Sabine Münch

**MieterMagazin:** Wie wollen Sie Einfluss nehmen?

**Wilhelm:** Wir wollen uns einmischen, indem wir potenzielle Bauherren ansprechen, das Gespräch mit bezirklichen Entscheidungsträgern suchen und die Bewohnerschaft durch öffentliche Veranstaltungen informieren. Als erstes setzen wir uns mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und anderen Vermietern aus dem Bezirk zusammen, um eine gemeinsame Strategie festzuklopfen. Das Interview führte Birgit Leiß

BMV-Bezirksleiter Jürgen Wilhelm (2. von links) bei der Gründung des „Bündnisses Soziales Wohnen Spandau“

## SCHIMMELENTFERNER

## Hausmittel bewähren sich im Test

■ Die Testergebnisse sind in der Januar-Ausgabe der Zeitschrift „test“ nachzulesen oder unter [www.test.de](http://www.test.de) als Download für 2,50 Euro erhältlich.

Schimmel ist für viele Mieter ein leidiges Thema. Auch wenn in der Wohnung nur eine kleine Stelle betroffen ist, greifen viele schnell zu einem Anti-Schimmelspray. Doch es geht auch billiger und vor allem gesundheitsschonender, wie die Stiftung Warentest herausgefunden hat.

Alle 20 getesteten Sprays und Lösungen erwiesen sich als wirksam, das heißt: Sie töten die Schimmelpilze zuverlässig. Doch einige der Wirkstoffe haben es in sich. So belasten hypochlorithaltige Mittel – erkennbar am typischen Chlorgeruch – die Atemwege. Vor allem bei großflächiger Anwendung sind sie riskant für Gesundheit und Umwelt. Vor Schimmelentfernern mit Fungiziden warnt das Umweltbundesamt schon seit Langem.

Getestet wurden von der Stiftung Warentest auch altbewährte Hausmittel – mit überraschendem Ergebnis: Brennspritus (Ethanol), Isopropylalkohol und Wasserstoffperoxid, Mittel, die es für wenig Geld in Apotheken zu kaufen gibt, eignen sich genauso gut. Die Hausmittel seien daher erste Wahl, wenn keine Chemikalien zurückbleiben sollen, heißt es in der Zeitschrift „test“. Aber auch

hier muss nach dem Auftragen gründlich gelüftet werden.

Unter die Lupe genommen wurden auch spezielle Wandfarben, die das Auftreten von Schimmel verhindern sollen. Das Fazit der Tester: Als Notlösung für problematische Ecken sind sie akzeptabel. Zwar enthalten fast alle dieser vorbeugenden Anstriche gesundheitlich bedenkliche Biozide. Auf der anderen Seite ist eben auch Schimmel gesundheitsschädlich. Wo vernünftiges Lüften und Heizen nichts nutzt und mittelfristig keine Lösung in Sicht ist, können diese Anti-Schimmel-Farben helfen.

In jedem Fall gilt: Bevor man dem Schimmel im Do-it-yourself-Verfahren zu Leibe rückt, sollte die Ursache geklärt werden. Liegt es an nachweisbaren baulichen Mängeln, ist der Vermieter für die Beseitigung zuständig.

Birgit Leiß



Foto: Stiftung Warentest

Die Stiftung Warentest prüfte Schimmelentferner auf ihre Praxistauglichkeit

## MODERNISIERUNGSVERTRAG MIT DER GESOBAU

## Gute Ausgangsbasis für berlinweite Anwendung

Die Pankower Mieter der Wohnungsbau-Gesellschaft Gesobau können aufatmen: Am 11. Februar 2014 haben Vertreter des Bezirks, der Mieterberatung Prenzlauer Berg und des Wohnungsunternehmens nach monatelangen Verhandlungen einen Vertrag zur sozialverträglichen Modernisierung unterzeichnet. In den nächsten zwei Jahren sollen rund 400 Wohnungen in 15 Häusern modernisiert werden.

Neben den Forderungen der Mieter wurden auch Erfahrungen eines Pilotverfahrens in der Pestalozzistraße 4 sowie fachliche Hinweise des Berliner Mietervereins berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Kompromiss können die Beteiligten gut leben – zumindest in den Jahren, die der Vertrag gilt. Selbst die Aktiven des Bündnisses Pankower Mieterprotest, das Mieter aus 25 Häusern der Ge-

sobau vertritt, sind gedämpft optimistisch: „Der Vertrag stellt einen ersten Schritt in die richtige Richtung dar.“

Die wichtigsten Punkte der Vereinbarung:

- Durchführung eines Sozialplanverfahrens,
  - Begrenzung der Bruttowarmmiete auf 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für alle Mieter,
  - Mehrpersonenhaushalten stehen 10 Prozent mehr Wohnfläche zu als im Mietenbündnis vereinbart,
  - Kappung der Modernisierungskostenumlage bei ortsüblicher Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparung,
  - keine Geltendmachung zusätzlicher Kosten beim Ersatz genehmigter Einbauten der Mieter,
  - Berücksichtigung von finanziellen Härten bei den Mietenregelungen.
- Nach dem Baustopp im Frühjahr



Foto: Pankower Mieterprotest

2013 können die Arbeiten jetzt wieder aufgenommen werden. Der Kampf der Mieter hat sich gelohnt. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Der Rahmenvertrag stellt eine gute Ausgangsbasis für eine berlinweite Anwendung von Modernisierungsvereinbarungen dar.“

Rainer Bratfisch

Gesobau-Mieter haben eine sozialverträgliche Modernisierung erkämpft



## Von einem Kiez zum nächsten



Foto: Sabine Münch

Neu-Berliner ziehen in die Innenstadt, die Alt-Berliner Richtung Stadtgrenze

**Wer eine neue Wohnung sucht, muss mit weiter steigenden Angebotsmieten rechnen. Das geht aus dem neuen Wohnmarktreport der Wohnungsbaugesellschaft GSW und des Immobiliendienstleisters CBRE hervor.**

Ausgewertet wurden 80 000 Berliner Wohnungsangebote von Januar bis September 2013. Die Angebotsmieten steigen weiterhin stark an, jedoch nicht mehr so rasant wie im Vorjahr.

2013 waren die Mieten, die in Vermietungsangeboten verlangt wurden, um 6,9 Prozent höher als 2012.

Im Mittel werden Mietwohnungen jetzt zu 8,02 Euro pro Quadratmeter nettokalt angeboten – 52 Cent mehr als ein Jahr zuvor. GSW-Vorstand Jörg Schwagenscheidt spricht von einer „abgeschwächten Dynamik“, weil im Vorjahr die Angebotsmieten noch um 92 Cent pro Quadratmeter hochgeschwungen waren. Dass auch die aktuelle Entwicklung außerordentlich preistreibend ist, zeigt ein Vergleich mit dem Berliner Mietspiegel: Die Neuvermietungsmieten liegen jetzt um 44,7 Prozent über dem Mietspiegel-Durchschnitt von 5,54 Euro.

Am teuersten ist der Studie zufolge mittlerweile ein neuer Mietvertrag im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, wo der Mittelwert der verlangten Quadratmetermiete bei rund 10 Euro liegt, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,45 Euro.

Die günstigsten Angebote gibt es in Marzahn-Hellersdorf mit einem Schnitt von 5,46 Euro und Spandau mit 6,29 Euro. Dabei tun sich auch innerhalb der Bezirke extreme Spannen auf. So reicht in Mitte die Bandbreite von 6,01 Euro bis 15 Euro – und dabei sind das billigste und das teuerste Zehntel der Angebote schon

herausgerechnet. Die Kaufkraftentwicklung hält mit der Steigerung der Angebotsmieten nicht mit. Die Berliner Haushaltseinkommen stiegen um durchschnittlich sechs Prozent.

Für den neuen Report wurden erstmals auch die Umzugsbewegungen in Berlin untersucht. Die Zuwanderer von außen, die das Berliner Bevölkerungswachstum fast ausschließlich ausmachen, zieht es vor allem in die Innenstadt. Die Berliner ziehen hingegen von der Innenstadt in Richtung Stadttrand. „Das ist eine sukzessive Wanderung von einem Kiez zum nächsten Richtung Stadtgrenze“, sagt Jörg Schwagenscheidt.

Vor einer Begrenzung der Neuvertragsmieten, wie sie die Bundesregierung plant, müssten Vermieter keine Angst haben, meint Henrik Baumunk von CBRE: „Es werden Mittel und Wege gefunden werden, die Regelung zu umgehen.“ Die GSW geht zum Beispiel schon seit Mai 2013 diesen Weg: „Wir schließen jeden zweiten Vertrag als Staffelmietvertrag ab, so dass wir eine höhere Dynamik haben“, sagt GSW-Vorstand Schwagenscheidt.

Jens Sethmann

■ **Wohnmarktreport zum Download:** [www.gsw.de/unternehmen/wohnmarktreport](http://www.gsw.de/unternehmen/wohnmarktreport)



### DER MIETRECHTSTIPP

## Kürzungsrecht bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung

Wenn Häuser zentralbeheizt oder mit Fernwärme oder per Wärmelieferung („Contracting“) versorgt werden, ist der Vermieter grundsätzlich zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach und liegen auch keine zulässigen Ausnahmen vor, so steht dem Mieter nach § 12 der Heizkostenverordnung ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 Prozent des auf ihn entfallenden Anteils zu.

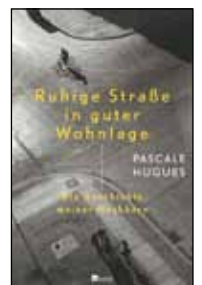
mr

### DER LITERATURTIPP

## Das reiche Innenleben einer unscheinbaren Straße

Ich weiß im Grunde nicht viel über meine Nachbarn, beginnt Pascale Hugues die Geschichte ihrer Straße. Mit aufmerksamem Blick und immer größerer Neugier beginnt sie nachzuforschen. In Archiven und Klatschgeschichten, alten Fotoalben und den Erzählungen jener Menschen, die hinter den eher unspektakulären Fassaden gelebt haben. Zum Vorschein kommen Zeitläufe und Ereignisse, vor allem aber Schicksale: Die Hautevolee der 20er, jüdische Ärzte und Anwälte, die in alle Welt emigrieren müssen, Ausgebombte, Kinder des Wirtschaftswunders, 68er-Rebellen und sogar einige berühmte Namen wie der von David Bowie. Am Ende ihres Buches ist das Bild ein so buntes, vielschichtiges, dass man meint, man habe mit ihr zusammen ein Jahrhundert durchlebt und nicht nur eine kurze Straße, sondern die ganze Stadt durchschritten.

Rosemarie Mieder



■ **Pascale Hugues:** *Ruhige Straße in guter Wohnlage – Die Geschichte meiner Nachbarn*, 2013, 19,95 Euro (als E-Book 16,99 Euro)

## MIETSPIEGEL

## Deutsche Wohnen rudert zurück

**Im Streit um die Anerkennung des Mietspiegels hat die „Deutsche Wohnen“ offenbar klein beigegeben. Das börsennotierte Wohnungsunternehmen hatte Mietern, die einer umstrittenen Mieterhöhung nicht zustimmen wollten, mit Klage gedroht. Davon hat man nun in fast allen Fällen abgesehen.**

Hintergrund ist eine Auseinandersetzung um das Berechnungsverfahren für die ortsübliche Vergleichsmiete. Der 2013 erschienene Berliner Mietspiegel schreibt erstmals verbindlich vor, dass der Spannenoberwert nicht mittels Orientierungshilfe überschritten werden darf. Die Deutsche Wohnen hat das bei zahlreichen Mieterhöhungen missachtet und Werte deutlich über dem Oberwert verlangt. Beim Berliner Mieterverein

(BMV) war man empört darüber, dass sich ausgerechnet der nunmehr größte private Vermieter in der Stadt über den Mietspiegel hinwegsetzt. Nach der Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft GSW besitzt das Unternehmen rund 108000 Wohnungen in Berlin. Betroffenen Mietern riet der BMV zu einer Teilzustimmung, einer gerichtlichen Klärung sah man gelassen entgegen. Doch die Deutsche Wohnen verzichtete auf Klagen. Lediglich in einem einzigen Fall wurde Klage eingereicht, wie ein Unternehmenssprecher auf Anfrage mitteilte: „Wir haben unsere Rechtsauffassung nicht geändert, aber wir versuchen grundsätzlich, uns außergerichtlich zu einigen.“ Gegenüber dem „Handelsblatt“ hatte sich das Unternehmen auf unterschiedliche Interpretationsmöglich-



Foto: Deutsche Wohnen

keiten des Mietspiegels berufen. Der BMV wertet den Rückzieher als Erfolg. „Offenbar hat man sich vor Gericht keine großen Chancen ausgerechnet“, schätzt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Denjenigen Mietern, die aus Angst vor einer Klage der Mieterhöhung zugestimmt haben, nutzt das allerdings nichts mehr.

*Birgit Leiß*

*Der größte Berliner Vermieter „Deutsche Wohnen“ setzt sich über den Mietspiegel hinweg*

## GÜTERBAHNHOF PANKOW

## Gibst du mir, geb' ich dir



Foto: Nils Richter

*Auf dieser Brache sollen neben einem Einkaufszentrum auch preiswerte Wohnungen entstehen*

**Nach langem Tauziehen um das Projekt „Pankower Tor“ auf dem ehemaligen Güterbahnhof Pankow ist ein Kompromiss gefunden worden. Der Investor darf ein umstrittenes Einkaufszentrum bauen. Dafür muss er ein Drittel der zu bauenden Wohnungen zu günstigen Konditionen vermieten.**

Im Jahr 2009 kaufte Kurt Krieger, Eigentümer der Möbelhausketten Höffner und Sconto, das 40 Hektar große Gelände. Die Fläche erstreckt

sich über fast zwei Kilometer Länge zwischen den S-Bahnhöfen Pankow und Pankow-Heinersdorf. Am nordöstlichen Ende, nahe der Autobahn A 114, möchte Krieger ein Möbelhaus mit 40000 Quadratmetern und ein Einkaufszentrum mit 30000 Quadratmetern Fläche errichten. Eine solche Einzelhandelskonzentration fernab der gewachsenen Einkaufsstraßen macht den Stadtplanern im Bezirk und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauchschmerzen, denn sie steht im Widerspruch zum „Stadtentwicklungsplan Zentren“. Der geplante Einkaufs-Tempel ist deutlich größer als das Rathaus-Center in Alt-Pankow und könnte viel Kaufkraft aus den Einkaufsstraßen abziehen.

Seit August 2012 laufende Gespräche, mit denen die strittigen Punkte zwischen Krieger, dem Bezirk und dem Senat geklärt werden sollten, standen mehrfach vor dem Scheitern. Nach eineinhalb Jahren konnte

Krieger die Einwände mit einem Angebot aus der Welt schaffen: Von den 750 Wohnungen, die im Mittelbereich des Geländes geplant sind, werden 250 über 20 Jahre zu Nettokaltmieten von 5,50 Euro pro Quadratmeter vermietet, weitere 250 zu Preisen zwischen 8 und 10 Euro, der Rest zum Marktpreis. Außerdem verspricht Krieger, auf eigene Kosten einen kleinen Park anzulegen und dem Bezirk Teilflächen für den Bau von zwei Schulen zu überlassen. Bemerkenswert: 5,50 Euro sind deutlich preiswerter als die im Neubau-Konzept des Senats angestrebte Förderung. Für die Aussicht auf gute Geschäfte wird der Möbelmogul also sogar zum Vorreiter im Sozialen Wohnungsbau. Es müsste allerdings noch sichergestellt werden, dass die billigen Wohnungen nicht alle an der lauten Bahnstrecke gebaut werden, um so als „Lärmschutzwand“ für die teureren Wohnungen in ruhiger Südlage zu dienen. *Jens Sethmann*



## BEGEGNUNGSZONE MAASENSTRASSE

# Widerstrebende Bürgerinteressen

Ende Januar wurden die Pläne zur Umgestaltung der Maaßenstraße als Begegnungszone vorgestellt. Eingeflossen sind Ideen und Vorschläge, die Bürger per Online-Di-  
log, auf Anwohnerversammlungen und in Schüler-Workshops machen konnten.

Ziel des Modellprojekts ist es, die Straße sicherer zu machen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen (das MieterMagazin berichtete in Ausgabe 1+2/2014, Seite 6: „Geregeltes Miteinander“). Die geplanten Maßnahmen – unter anderem die Einführung von Tempo 20 sowie eine Verengung der Fahrbahn – werden unter den Anwohnern äußerst

kontrovers diskutiert. Beim vierwöchigen Online-Dialog im November 2013 kamen über 170 Kommentare und Vorschläge zusammen. Viele sprachen sich für mehr Grün und mehr Aufenthaltsqualität inklusive Sitzmöglichkeiten aus. Dabei müsse aber unbedingt sichergestellt werden, dass diese nicht von der ohnehin „überbordenden“ Gastronomie in Beschlag genommen werde. Verärgert zeigten sich einige Anwohner über den Wegfall der Parkplätze. Die Maaßenstraße sei nicht nur Erlebnisort, sondern Wohnstraße, gab ein Teilnehmer im Online-Forum zu bedenken. Nach der nun vorliegenden Planung sollen allein im Abschnitt südlich der Nollendorfstraße



Foto: Sabine Münch

50 Parkplätze zugunsten von Aufenthaltsflächen wegfallen. Fußgänger sollen die Straße einfacher überqueren können, wobei auch die Bedürfnisse von Menschen berücksichtigt werden, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Der Radverkehr wird künftig auf die Straße verlagert. Der Beginn der Umbaumaßnahmen ist für September 2014 vorgesehen.  
*Birgit Leiß*

Anwohner wollen öffentliche Sitzecken, keine „überbordende Gastronomie“: Schöneberger Maaßenstraße

■ <https://begegnungszonen.berlin.de>

## SCHALLSCHUTZ

# 500 000 Euro für weniger Lärm

Bei hohen ▶  
Lärmwerten fördert  
der Senat den  
Fenster-Austausch.  
Aber: Ausnahmen  
beachten!

**Anwohner lauter Straßen dürfen auf Erleichterung hoffen. Der Berliner Senat hat ein neues Förderprogramm aufgelegt, mit dem der Einbau von Schallschutzfenstern bezuschusst wird.**

Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Verkehrslärm nicht durch Züge, S-Bahnen oder eine Bundesfernstraße verursacht wird. „Dafür gibt es eigene Lärmsanierungsprogramme“, erklärt die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ausgenommen von der Förderung sind auch Neubauten (im Westteil Berlins ab 1974, im Ostteil ab 1990) sowie Häuser mit erheblichen Instandhaltungsmängeln. Eine Förderung ist zudem nur möglich in Straßen, in denen nachts Werte von 60 Dezibel und tagsüber 70 Dezibel überschritten werden. Diese Schwellenwerte wurden im Lärmaktionsplan Berlin festgelegt. Welche Adressen darunter fallen, ist den Lärmkarten des Berliner Umweltatlas zu entnehmen. Es gehe darum, gesunde Wohnbedingungen zu schaffen

■ Lärmkarten  
im Internet:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia705.htm](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ia705.htm)



Foto: Nils Richter

für hoch belastete Hauptverkehrsstraßen, an denen keine anderen Lärminderungsmaßnahmen möglich sind.

Neben Schallschutzfenstern, Außentüren und Rollladenkästen wird durch das Förderprogramm auch der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen in Schlaf- und Kin-

derzimmern unterstützt. Maximal 90 Prozent der Kosten werden übernommen, pro Wohnung gibt es höchstens 6000 Euro. 500 000 Euro stehen für die Jahre 2014 und 2015 zur Verfügung.

Ob das reicht, bleibt abzuwarten. Die Richtlinie gilt erst seit 1. Januar 2014. Beim Vorläuferprogramm aus den Jahren 2010/2011, das lediglich die Klosterstraße in Spandau sowie einen Abschnitt der Frankfurter Allee betraf, war die Resonanz gut, heißt es bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Man wolle die Hausverwaltungen demnächst mit einem Anschreiben über die neue Förderrichtlinie informieren.

Anträge stellen können nur Hauseigentümer. Mieter können ihren Vermieter nicht zwingen, die Fördermittel zu beanspruchen. Ganz kostenneutral wird ein Umbau für Mieter in der Regel trotzdem nicht, denn die nicht über Fördermittel gedeckten Kosten können als Modernisierungsumlage geltend gemacht werden.

*Birgit Leiß*

# GUTE ZAHLEN? SCHLECHTE ZAHLEN?

## Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung

Das Volk ist gezählt worden. Acht Millionen Menschen – rund zehn Prozent der Bevölkerung – hatten im Verlauf des Jahres 2011 Kontakt mit einem von rund 80 000 Interviewern. In Berlin haben mehr als 300 000 Bürger den Fragebogen für den Zensus erhalten. Der heftigste Protest ging in der Hauptstadt diesmal nicht von Volkszählungsgegnern aus, sondern von staatlichen Stellen, denn die Korrektur der amtlichen Bevölkerungszahl um minus 180 000 Menschen wird den Berliner Haushalt jährlich rund eine halbe Milliarde aus dem Länderfinanzausgleich kosten. Aber nicht nur die amtliche Bevölkerungszahl, sondern auch die Zahl der Wohnungen musste nach der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) deutlich nach unten korrigiert werden.

Daten zur Wohnungsversorgung führen in einen sozialstaatlichen Kernbereich hinein, der auf belastbare Zahlen und Informationen angewiesen ist. Die Beschreibung des Wohnungsmarktes, seiner Leerstandsquoten, der Eigentümer- und Größenstruktur und des energetischen Zustands in Form der vorhandenen Heizungssysteme sind Planungsdaten, die nicht nur politische, son-

dern auch unmittelbar rechtliche Bedeutung für die Mieten- und Wohnungspolitik haben. Denn zunehmend geht der Bundesgesetzgeber aufgrund der sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktentwicklungen dazu über, die Anwendung von Rechtsinstrumenten an eine vorherige Ermächtigung der Länder anzukoppeln, die ihre regionalen Wohnungsmärkte als entspannt oder angespannt de-

klarieren können. Die Anwendung verschiedener Rechtsinstrumente wie zum Beispiel die im Koalitionsvertrag geplante Begrenzung der Wiedervertragsmieten, der § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes und die Zweckentfremdungsverbotverordnung hängen direkt von der Qualifizierung des lokalen Wohnungsmarktes als angespannt oder entspannt ab. Zeitnahe amtliche Zahlen könnten manche ideologischen Gefechte mit interessengebundenen Studien überflüssig machen.

Wie politikrelevant Zahlen zum Wohnungsmarkt sind, hat die wohnungspolitische Debatte in Berlin vor den letzten Abgeordnetenhauswahlen gezeigt. Während die Senatskoalition noch ein gutes halbes Jahr vor den Wahlen den Berliner Wohnungsmarkt wegen des angeblich hohen Leerstands als insgesamt entspannt bezeichnet hatte, argumentierten Mieterorganisationen, Bürgerinitiativen und Immobilienexperten aus der Anschauung und unter Berufung auf die Analyse von Angebotsmieten mit einer gänzlich anderen Situationsbe-

### Mietwohnungen in Berlin 2011

Baualtergruppe	Wohnungen insgesamt	Anzahl Vollausstattung	Anzahl Substandard	Anteil Vollausstattung in Prozent	Anteil Substandard in Prozent
vor 1919	439.620	435.766	3.854	99,12	0,88
1919 bis 1948	207.729	207.301	428	99,79	0,21
1949 bis 1978	519.325	518.730	595	99,89	0,11
1979 bis 1986	143.945	143.841	104	99,93	0,07
1987 bis 1990	66.695	66.676	19	99,97	0,03
1991 bis 1995	38.071	38.053	18	99,95	0,05
1996 bis 2000	66.062	66.015	47	99,93	0,07
2001 bis 2004	5.524	5.514	10	99,82	0,18
2005 bis 2008	4.456	4.416	40	99,10	0,90
2009 und später	3.161	3.160	1	99,97	0,03
<b>insgesamt</b>	<b>1.494.588</b>	<b>1.489.472</b>	<b>5.116</b>	<b>99,66</b>	<b>0,34</b>

Quelle: GWZ 2011

Foto: © Zeit4amen/Fotolia







Foto: Wikimedia/Johannes Kazah



Foto: Statistisches Bundesamt

schreibung. Zu einem Zeitpunkt, als die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) bereits durchgeführt war, hätten amtliche Zahlen theoretisch helfen können, den wichtigen Zahlenstreit von unabhängiger Seite aus zu versachlichen. Der Zusatz „theoretisch“ ist hier allerdings wesentlich. Zum einen verhindert der zeitliche Abstand zwischen Erhebung und Veröffentlichung eine zeitnahe Versachlichung von Datenstreitereien. Zum anderen ist die politisch interessierte Bewertung oft ein Hinderungsgrund, um Fakten anzuerkennen.

### Korrektur der Wohnungszahl

Die Ergebnisse der GWZ haben öffentlich weitaus weniger Beachtung gefunden als die Korrektur der Bevölkerungszahl. Dabei mussten auch die Wohnungszahlen erwartungsgemäß nach unten korrigiert werden, weil die Abgänge von Wohnungen durch Zweckentfremdung, Abbruch oder Zusammenlegung in der Bautätigkeitsstatistik regelmäßig unterer-

fasst werden. Durch eine Vollerhebung unter Eigentümern ergab die GWZ für Berlin 40 000 Wohnungen oder 2,1 Prozent weniger, als bis dahin in der Fortschreibung standen. Was folgt daraus für die Lagebeschreibung am Berliner Wohnungsmarkt? Der Mikrozensus 2012 weist eine durchschnittliche Personenzahl je Haushalt von 1,73 aus. Legt man diesen Durchschnittswert zugrunde und bezieht ihn auf die Zensuskorrektur, so sank die Zahl der Nachfrager rechnerisch um rund 104 000. Das Verhältnis von Bevölkerung und Wohnungen hätte sich nach dieser Berechnung zugunsten der Nachfrageseite etwas entkrampft. Denn die Zahl der Nachfrager musste mehr als doppelt so stark nach unten berichtigt werden wie die Zahl der Wohnungen.

Somit wäre anzunehmen, dass der Leerstand deutlich höher ausfällt als angenommen. Die amtlichen Zahlen zeigen jedoch etwas anderes. Die GWZ ergibt lediglich eine Leerstandsquote von 3,4 Prozent. Dabei sind solche Wohnungen, die vorüberge-

hend wegen Modernisierung leer stehen, bei denen es aber weiterhin einen Mietvertrag gibt, nicht als Leerstand klassifiziert worden. Die Berliner Leerstandsquote liegt um einen Prozentpunkt unter der bundesweiten Leerstandsquote von 4,5 Prozent und nur geringfügig über der sogenannten Fluktuationsreserve, die gebraucht wird, weil es für den Wohnungswechsel befristeter Ressourcen bedarf. Ein Signal für eine Entspannung ist dies umso weniger, als die amtliche Zahl ein Stichtagsleerstand ist, der über die Dauer des Leerstands nichts aussagt.

### Rentenpolitik wird Wohnungspolitik

Wenig geändert haben die GWZ-Daten am Bild der Mieterstadt: 85 Prozent der Berliner Wohnungen werden vermietet. Trotz einer intensiven Umwandlung von Miet- in Eigentums-

*Volkszählung 2011: Protest der Kritiker („Wollt Ihr die totale Erfassung?“), Werbung der Statistiker („Wie entstehen Wohnungen da, wo wir sie brauchen?“)*

*Daten über die energetische Ausstattung des Wohnungsbestandes, über Leerstand und Eigentümerstrukturen sind Grundlage für Politik und Planung*

wohnungen ist die Quote der Wohnungen, die von den Eigentümern selbst genutzt werden, kaum gestiegen. Diese an sich schon erstaunliche Tatsache ist ein bislang wenig beachtetes Politikum. Denn die intensive Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat dazu geführt, dass die Quote der Mietwohnungen, die im Besitz von Eigentümergemeinschaften sind, nun bei 21 Prozent des gesamten Wohnungsbestands liegt. Diese Quote ist ebenso hoch wie die Zahl der Wohnungen, die sich in kommunalem oder genossenschaftlichem Besitz befinden

(21 Prozent) und damit im weiteren Sinne zum Gemeinwirtschaftssektor gehören. Selbst wenn man nur die Zahl der vermieteten Wohnungen mit 249 332 Wohnungen zugrunde legt, beträgt die Quote noch 17 Prozent der Mietwohnungen. Der hohe Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen bedeutet, dass nur ein geringer Anteil der umgewandelten Wohnungen zur Selbstversorgung ihrer Eigentümer dient. Die Befürworter des starken Trends zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hatten ursprünglich anders argumentiert: Man benötige

diese Eigentumsform vor allem, um Familien ein familiengerechtes Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen und den Wegzug von Haushalten mit Kindern an den Rand zu verhindern.

Das in Berlin entstandene Vermögen an Eigentumswohnungen dient tatsächlich als Vermögensanlage zur privaten Alterssicherung. Das bedeutet keine ganz unerhebliche Veränderung des Mieter-Eigentümer-Verhältnisses. Den Mietern steht nun eine große Interessengruppe gegenüber, deren Altersversorgung aus Miet-Immobilien besteht. Ein Teil der po-



Foto: epr



Foto: Christian Muhrbeck



## Vom Wohl und Wehe des Datensammelns

Amtliche Befragungen sind nicht beliebt in Deutschland. Bei der Volkszählung im Jahr 1987 gab es massive Proteste gegen die „Aushorchung der Bürger durch einen technokratischen Staat“. Das Wort vom „gläsernen Bürger“ machte die Runde. „Zehn Minuten, die Sie noch bereuen werden“, hieß es. 2011 spielten solche Proteste eine auffällig geringe Rolle, was nicht nur daran lag, dass diesmal nicht alle Bürger, sondern nur eine Stichprobenauswahl befragt wurde. Lediglich eine kleine Protestgruppe sieht, wie die Schriftstellerin Juli Zeh im Kampf um das Recht auf informationelle Selbstbestimmung eine der großen Herausforderungen des neuen Jahrhunderts. Selbst Zeh räumte jedoch ein, dass ihre „revolutionäre Energie“ nicht ausreiche, um neben der privaten Verweigerung und medienöffentlichen Protesten einen Massenboykott zu organisieren.

Kritik und Unbehagen sind im Umfeld der NSA-Affäre mehr als nachvollziehbar. Die Frage ist, ob die bisweilen sehr pauschale Front gegen das Datensam-

### Daten für wen und wofür

melnen berechtigt ist. Tatsächlich bringt der digitale Informationsaustausch ein unvorstellbares Ausmaß unkontrollierter wenn nicht gar unkontrollierbarer privater Datenströme in Umlauf, in denen tagtäglich von unautorisierten und unerkannten Dritten gesammelt, ausgewertet und geforscht wird, was das Zeug hält. Die Praktiken reichen von der kommerziellen bis zur geheimdienstlichen Ausspähung. Gegen diese Wildwuchspraxis kommt der datenschutzrechtlich überfrachtete Zensus allerdings wie eine öffentlich überwachte Spielwiese daher.

Nicht nur deshalb wird die pauschale Kritik am Datensammeln den verschie-

denen Wegen, Regeln und Verwendungszwecken nicht gerecht. Die „Staatsbeschreibung“, aus der die Statistik ihre Begrifflichkeit nimmt, soll gesellschaftliche Realität offenlegen, um jene Aufgaben zu erfüllen, die die Bürger ihrem Rechts- und Sozialstaat abverlangen. Und warum sollte die viel beschworene Wissensgesellschaft für sich selbst – die Gesellschaft – ein Analyse- und Transparenzverbot verhängen? Es ist schon nötig, sich Sinn und Zweck von Datenpools im Einzelfall anzuschauen.

Im Falle der Datenauswertung durch Geheimdienste handelt es sich um Eingriffe in die Persönlichkeitsrechte, über deren Ausmaß und Praxis auch große Teile der staatlichen Kontrollbehörden den Überblick verloren haben. Wie und wofür sie genutzt werden, wissen nur sehr wenige. Die Experten für innere und äußere Sicherheit gehören dazu. Der Appell von dieser Seite lautet:



litischen Auseinandersetzungen um die Altersvorsorge ist damit von der Renten- in die Wohnungspolitik verlagert worden. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, befürchtet, dass die Mieterhöhungsforderungen dieser Eigentümer

## Wohnen im Strudel globalisierter Geldwirtschaft

umso lauter werden wie die Verlässlichkeit auf die allgemeine Rentenversicherung sinkt: „Für die Mieter heißt das dann: weniger Rente bekommen, aber mehr Miete zahlen.“



Foto: Christian Muhrbeck

Eine zweite Verschiebung in der Eigentümerstruktur ist nicht weniger gravierend, weil die globalisierte Finanzwirtschaft auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt Spuren hinterlassen hat. Durch den Verkauf kommunaler Wohnungen und die Bewerbung des „unterbewerteten“ deutschen Wohnungsmarkts sind finanzmarktabhängige Investoren auf den Berliner Wohnungsmarkt gelangt, die sich heute in der Kategorie „Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen“ oder „anderes privatwirtschaftliches Unternehmen“ der GWZ-Befragung befinden. Dieser Eigentümergruppe gehören 30 Prozent der Mietwohnungen. Diese – oft als neue Investoren – bezeichneten Eigentübertypen haben als Käufer privatisierter ehemals kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbestände eine wichtige Rolle gespielt. Vier Trends haben ihr Vordringen begünstigt. Zum einen hat man versucht, die rückläufigen Einnahmen der hoch verschuldeten öf-

## Wem gehören die Berliner Wohnungen?

Eigentumsform	Anzahl	in Prozent
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	249.332	17
Privatpersonen	360.407	24
Wohnungsgenossenschaften	174.791	12
Kommunen oder kommunales Wohnungsunternehmen	191.825	13
privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	321.521	22
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	119.161	8
Bund oder Land	63.716	4
Organisation ohne Erwerbszwecke (z.B. Kirche)	13.832	1
<b>insgesamt</b>	<b>1.494.585</b>	<b>100</b>

Quelle: GWZ 2011

fentlichen Haushalte durch Verkauf des „Tafelsilbers“ zu sanieren. Die eine Form der Abhängigkeit von den Kapitalmärkten – der Schuldenhaushalt – ist um eine weitere Abhängigkeit – die von den Finanzmarktinvestoren – ergänzt worden. Die wachsende Bedeutung der Finanzmarktinvestoren verlief parallel zur Schrumpfung der kommunalen und gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Zweitens sind die finanzmarktgetriebenen Investoren ein Produkt der politischen Ära, in der die Privatisierung vieler Bereiche der Daseinsvorsorge und das Zurück-

Wenn ihr wollt, dass wir eure Sicherheit gegen Terrorismus und sonstige Kriminalität schützen, müsst ihr die Aushorchung hinnehmen. Die sicherheitspolitischen Zwecke heiligen ihnen fast jede Verletzung der Privatsphäre. Aber selbst beinharte Ordnungshüter tun sich schwer mit der Begründung „Beobachtung von Risikogruppen“ für präventive Lauschangriffe, nachdem rassistische Terroristen, die unter Beobachtung standen, ungehindert Morde vorbereiten und verüben konnten. Bei Zensus und GWZ sind Mittel und Ziele völlig andere. Es gelten strikte Anonymisierungsregeln und die Auswertung der Ergebnisse unterliegt der Pflicht zur Veröffentlichung. Allerdings ist es den amtlichen Statistikern bislang nicht gelungen, den positiven Sinn und Zweck ihres Tuns hinreichend zu verdeutlichen. Nicht zuletzt sind es ja staatliche Stellen, die zur Sinnbeschädigung des amtlichen Datensammelns beitragen.

Der Berliner Senat und andere Städte haben deshalb gegen den Zensus Widerspruch eingelegt, weil ihnen die Ergebnisse nicht passten. Welche rechtlichen Konsequenzen daraus folgen, ist derzeit noch unklar. Begründet hatte der Berliner Senatskanzleichef Björn Böhning den Widerspruch damit, dass die im Zensus 2011 ermittelte Einwohnerzahl deutliche Diskrepanzen zu den Melderegistern aufweise – eine ziemlich hilflose Begründung, denn der Zensus wäre überflüssig gewesen, wenn die Melderegister gestimmt hätten. Die Korrektur war denn auch alles andere als überraschend und wurde vorher angekündigt. In einem Zensus-Test wurde schon 2004 ermittelt, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland um schätzungsweise 1,3 Millionen nach unten korrigiert werden muss. Tatsächlich waren es 1,5 Millionen. Die Abweichungen verteilen sich allerdings sehr ungleich über die Republik. Während es



Foto: devianzen.de

in Rheinland Pfalz, das über ein zentrales Melderegister verfügt, fast eine Punktländung gab, liegt die auf Registerbasis fortgeschriebene Bevölkerungszahl in Berlin um 180 000 Menschen höher als der Zensus. Was waren die Gründe für die Korrektur? Zum Stichtag hatten knapp 6,2 Millionen Menschen einen ausländischen Pass, das sind 7,7 Prozent der Gesamtbevölkerung. Bis dahin waren die Experten von 7,3 Millionen Ausländern

Die Kritiker staatlicher Datenerfassung warnen von jeher vor einem möglichen Missbrauch





Die Broschüre „Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung“ kann bei allen Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder oder im Internet unter [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de) für 6 Euro bestellt werden. Als kostenfreier Download steht sie im Internet unter [www.statistikportal.de/Statistik-Portal/publ.asp](http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/publ.asp)

schneiden der staatlichen Wohlfahrt auch in den Programmen linksorientierter Regierungen und Parteien eine hohe Popularität genoss. Drittens sind sie das Ergebnis der Deregulierung der Finanzmärkte und der wachsenden Bedeutung von intransparenten Finanzmarktprodukten, die bei den Immobilienkäufen eingesetzt wurden.

### Wozu brauchen wir noch den „Modernisierungsparagrafen“?

Noch zur Zeit der Internationalen Bauausstellung Mitte der 1980er Jahre spielte die behutsame Stadterneuerung als Strategie einer Modernisierung ohne drastische Mietsprünge nach erfolgter Sanierung eine wichtige Rolle. Zeitgemäße Wohnungsausstattungen sollten nicht mehr durch Abriss und Neubau hergestellt werden. Bei den Zählungen im Jahr 1987 in West-Berlin lag der Anteil der sogenannten Substandardwohnungen ohne Innen-WC, ohne Bäder oder ohne beide Ausstattungsmerkmale bei 7,2 Prozent oder 76 664 Wohnungen. In Ost-Berlin wies die Zählung 1995 –

also deutlich später – 32 951 solcher Wohnungen oder 5,3 Prozent auf. Heute sind über 100 000 Substandardwohnungen vom Markt verschwunden.

Die ursprüngliche Aufgabe der Stadterneuerung kann also als weitgehend abgeschlossen gelten. Andere Anforderungen wie die energetische Modernisierung und die Sicherung alterngerechten Wohnens stehen heute an ihrer Stelle. Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild: „Die GWZ-Ergebnisse unterstreichen eine inzwischen von der Mieterorganisation erhobene Forderung nach Abschaffung des § 559 BGB, der nur auf Baukosten abhebt und keine Anreize für intelligente Energieeinsparungen bietet.“

Über ein anderes Ergebnis der Zählung mag man sich vordergründig freuen. Multipliziert man die Gesamtzahl aller Wohnungen mit der durchschnittlichen Größe von 72,1 Quadratmetern und teilt sie durch die Anzahl der Berliner Einwohner, ergibt der so ermittelte Wert eine Pro-Kopf-Versorgung von 41 Quadratmetern, der sehr deutlich über den bisher angenommenen Zahlen

liegt. In diesem Indikator der Pro-Kopf-Versorgung sind die eigentümergegenutzten Wohnungen enthalten.

Die hohe Pro-Kopf-Versorgung ist weniger das Ergebnis von Angebotsstrategien, die auf eine sehr hohe Wohnkaufkraft reagiert haben, als das Ergebnis einer ständig gestiegenen Zahl von Kleinhaushalten mit ein und zwei Personen, die im vorhandenen Angebot unterkommen mussten. In Berlin spielen bei der Erklärung der hohen Pro-Kopf-Fläche die eigentümergegenutzten Wohnungen (15 Prozent) eine untergeordnete Rolle. Anders ist dies im Bundesdurchschnitt, wo mittlerweile die Durchschnittsfläche je Wohnung bei 90,1 Quadratmetern liegt. Dort spielt der eigentümergegenutzte Anteil von 42,4 Prozent eine bedeutende Rolle, weil die eigentümergegenutzten Wohnungen im Schnitt deutlich größer sind als Mietwohnungen. Über das höhere Wohlstandsniveau mögen sich die mit Wohnraum versorgten freuen, die zum Umzug gezwungenen Neu- und Ersthochfrager haben davon wenig.

Armin Hentschel

ausgegangen. Allein in Berlin hatte die Statistik 106 000 Ausländer mehr ausgewiesen, als sich in der Stadt befanden. Viele melden sich beim Zuzug an, unterlassen aber eine Abmeldung beim Wegzug. Das erklärt auch die hohen Abweichungen in den Großstädten, wo der Anteil ausländischer Bevölkerung besonders hoch ist. Hinzu kommen Abweichungen, die überall dort hoch sind, wo die Dynamik der Zu- und Abwanderung besonders stark ist.

### Wenn der Schuh nicht passt ...

Die Reaktion auf das Ergebnis ist wegen seiner fiskalischen Konsequenzen nachvollziehbar. Lohnenswerter ist die Diskussion über die Frage, ob man den Zensus wirklich braucht und wenn ja, wofür? Die Antworten aus dem Expertenkreis der Statistiker sind differenziert und werden Nichtfachleute überraschen. Bei einer Veranstaltung des

Berliner Amtes für Statistik stellte der Leiter der Zensus-Kommission Gert Wagner fest, er könne nicht erkennen, wo und wie man den Zensus für Planungszwecke benötige. Schon die zeitliche Verzögerung um zwei Jahre, mit der die ersten Ergebnisse verfügbar sind, stelle die Zahlen als Planungsgrundlage in Frage. „Ein Mikrozensus in der Größenordnung von 2,5 Prozent könnte besser sein als die Vollerhebung.“ Ähnlich die Kritik des Leiters der Abteilung Bevölkerung und Regionalstatistik im Berliner Amt für Statistik (AFS), Peter Lohauß. Er fordert eine deutlich intensivere Pflege und Kontrolle der Melderegisterdaten. Wenn das Melderegister präziser wäre, könnte man auf die Volkszählung im traditionellen Sinne verzichten. Den Zensus habe man ja deshalb machen müssen, weil die Melderegister unzuverlässig seien. Für die Gebäude- und Wohnungszählung hält er den Aufbau eines fortgeschriebe-



Foto: Wikimedia/Mike Herbst

nen Gebäude- und Wohnungsregisters für sinnvoll und notwendig – eine Anregung, die vom Berliner Mieterverein begrüßt wird. Dessen Geschäftsführer Reiner Wild: „Wir könnten uns viel Aufwand und manche Kosten ersparen, wenn amtliche Zahlen zum Wohnungsmarkt aktueller und problemorientierter vorlägen.“ Dies sei vor allem deswegen notwendig, weil der Gesetzgeber die Anwendbarkeit von Mieterschutzregelungen zunehmend von der örtlichen Wohnungsmarktlage abhängig macht. ah

Mittlerweile werden Daten nicht nur erfasst, sondern auch global ausgespäht



## FERNSEHEN

## Streit ums Geld auf Kundenkosten

Müssen ARD und ZDF den privaten Netzanbietern noch immer Zuschüsse für die Einspeisung öffentlich-rechtlicher Programme zahlen? Nein – sagten die Landesrundfunkanstalten und drehten den Geldhahn zu. „Das ist nicht richtig, denn wir sind Grundversorger“, behaupten Anbieter wie „Kabel Deutschland“ und reduzierten ihr Programmangebot. Für Berliner Kabelkunden bedeutet das: keine Dritten Programme mehr in Hochauflösung (HD). Wie der Streit ausgeht, ist noch ungewiss. Derzeit gucken die Zuschauer erstmal in die Röhre.

Der Ärger kam mit dem Wechsel des Kabelanbieters: „Als unser Vermieter einen Vertrag mit Kabel Deutschland schloss, habe ich mit einem Mal den RBB und andere dritte Programme

auf einen Rechtsstreit, der seit über einem Jahr andauert – und ganz offensichtlich auf dem Rücken der Zuschauer ausgetragen wird. Dabei geht es um Einspeisegebühren, die

Verbraucherschützer fordern dazu auf, sich die Einbußen beim Kabelprogramm nicht bieten zu lassen



Foto: Fotolia/roxcon

des öffentlich rechtlichen Fernsehens nicht mehr in HD-Qualität empfangen können“, beklagt sich Henry Baumfelder, der Bezirksleiter Trepow-Köpenick des Berliner Mietervereins. Er recherchierte und stieß

Kabelprogramm-Versorger lange Zeit von den öffentlich-rechtlichen Sendern kassierten – insgesamt rund 60 Millionen Euro waren das pro Jahr. Gedacht waren die gewaltigen Zuschüsse einmal als Beitrag zur Verkabelung des Landes. Seinerzeit steckte diese mediale Verbreitung von TV und Hörfunk noch in den Kinderschuhen. Ausgebaut und unterhalten wurden die Kabelnetze anfangs von der Deutschen Bundespost, später der Deutschen Telekom. Dann wurden die Netze verkauft. Die größten Betreiber am deutschen Markt sind heute Kabel Deutschland, Unitymedia Kabel BW und Tele Columbus.

„Einspeisevergütungen“ der öffentlich-rechtlichen Sender an die privaten Kabelanbieter muten inzwischen anachronistisch an. Zum 31. Dezember 2012 kündigten daher ARD und

ZDF die entsprechenden Verträge mit den Kabelfirmen und stellten die Zahlungen auch mit der Begründung ein, dass eine Vertreibung der Sender über Kabel heute längst nicht mehr als Grundversorgung angesehen werden könne. Viele Kunden empfangen TV via Satellit oder auch per Internet-Stream.

Dem widerspricht der größte Netzbetreiber, Kabel Deutschland, vehement: Immerhin würden noch knapp 50 Prozent der Haushalte ihr Fernsehen über das Kabel beziehen. Sollte dies tatsächlich keine Grundversorgung mehr sein, so brauchte es doch auch die sogenannte Must-Carry-Regelung nicht länger, die alle Kabelbetreiber verpflichtet, die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Programme zugänglich zu machen: ARD, ZDF, die regionalen Dritten sowie die Sparten- und Kulturkanäle Kika, 3Sat, Arte und Phoenix.

### Die Kabelanbieter üben Druck aus

Mit der Entscheidung der Kabelbetreiber, die Dritten wie in Berlin nicht mehr in HD auszustrahlen – und in einigen Bundesländern einzelne Programme sogar ganz vom Netz zu nehmen – soll Druck auf ARD und ZDF ausgeübt werden. „Das ist aus unserer Sicht ein klarer Vertragsbruch der Netzbetreiber gegenüber den Kunden“, erklärt Andrea Frank, Juristin bei der Verbraucherzentrale Berlin-Brandenburg. Dabei sei egal, ob es sich um Zuschauer mit einem Einzelvertrag oder die Mieter eines ganzen Hauses handelt, bei dem der Vermieter den Kabelanbieter aussucht.

Andrea Frank rät allen Kabelkunden, die einen eigenen Vertrag haben, vom Anbieter die vereinbarte Leistung schriftlich einzufordern und dafür eine Frist von 14 Tagen zu setzen. „Mieter, die von einem Kabelanbieter im Haus abhängig sind“, so ergänzt Henry Baumfelder, „sollten sich auf jeden Fall an ihren Vermieter wenden und verlangen, dass der tätig wird – schließlich sind die Gebühren fürs Kabelnetz ja ein Teil der Betriebskosten.“

Rosemarie Mieder

### Fortgesetzte Niederlage vor Gericht

Vor allem Kabel Deutschland streitet inzwischen auch auf juristischer Ebene immer verbissener um die Einspeisegebühren und zog dazu gegen mehrere Landesrundfunkanstalten vor Gericht. Aber wie schon gegen den WDR, den SWR und den BR verlor der Monopolist 2013 auch einen Prozess gegen den RBB. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass die Einspeisung des Programms RBB zu den gesetzlichen Pflichten des Netzbetreibers zählt. Da sich die Kläger aber mit diesen Niederlagen nicht zufrieden geben dürften, ist der Gang zum Bundesgerichtshof und damit eine Grundsatzentscheidung im Kabelstreit wohl nur noch eine Frage der Zeit.

rm

Illustration: Lisa Smith



Damit Gewohnheiten und Vorlieben nicht zu Lasten des Nachbarn gehen, gibt es die Hausordnung

## HAUSORDNUNG

# Von Regelwut und Rücksichtnahme

**Manche Hausordnungen schreiben einem nicht nur vor, wo man sein Fahrrad abzustellen hat und wie lange man Geige spielen darf, sondern verbieten sogar das Wäschetrocknen in der Wohnung oder das Anbringen von Balkonkästen. Doch nicht alle dieser Regelungen muss man hinnehmen.**

Die Hausordnung, die der Mieter meist zusammen mit dem Mietvertrag unterschreibt, regelt das gedeihliche Zusammenleben im Haus. Ein einheitliches Formular gibt es nicht, doch fast immer sind hier sogenannte Ruhezeiten festgelegt, und es gibt Vorgaben zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen, etwa Treppenhaus, Hof oder Keller.

Eine ausgesprochen detailfreudige Hausordnung hat beispielsweise die Wohnungsbaugesellschaft Degewo. Hier werden die Mieter nicht nur darauf hingewiesen, dass keine Essensreste aus dem Fenster zu werfen sind. Festgelegt ist auch, dass das Spielen mit Schlagzeug, Dudelsack oder ähnlich „lautstarken Instrumen-

ten“ nicht unter den Begriff der Hausmusik fällt und daher nicht gestattet ist.

Zunächst einmal gilt: In einer nachträglichen Hausordnung dürfen dem Mieter keine zusätzlichen, im Mietvertrag nicht vereinbarten Pflichten auferlegt werden. Als Bestandteil des

### Duschen kann man, wann man will

Mietvertrags ist sie für beide Seiten bindend. Der Vermieter kann sie nicht einseitig ändern. Das musste auch ein Hausbesitzer aus Freiburg erfahren, der einer Mietpartei nachträglich verbieten wollte, in der Wohnung Waschmaschine und Trockner zu benutzen. Nachbarn hatten sich über den Lärm beschwert. Daher erließ der Vermieter eine neue einheitliche Hausordnung, wonach ausschließlich die gemeinschaftliche Waschküche zu nutzen sei. Doch die Richter entschieden, dass eine solche nachträgliche Änderung nicht statthaft ist (Landgericht Freiburg vom 10. Dezember 2013 – 9 S 60/13). Zudem gehöre das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch. Das gilt übrigens auch, wenn man keinen maschinellen

Trockner hat. Das Aufstellen von Wäscheständern in der Wohnung oder auf dem Balkon ist in jedem Fall erlaubt – auch wenn ein Trockenraum vorhanden ist.

Zu den eher kuriosen Klauseln zählt das nächtliche Duschverbot. Längst wurde höchstrichterlich entschieden, dass man auch mitten in der Nacht duschen und baden darf.

In vielen Hausordnungen steht ausdrücklich, dass Kinderwagen nicht im Hausflur abgestellt werden dürfen. Daran muss man sich nicht halten. Sofern kein geeigneter Abstellraum vorhanden ist, dürfen Kinderwagen ebenso wie Rollstühle oder Gehhilfen im Treppenhaus geparkt werden (Bundesgerichtshof vom 10. November 2006 – V ZR 46/06). Allerdings muss man beachten, dass andere Mieter nicht behindert werden. Fahrradfahrern ist dagegen zuzumuten, ihr Gefährt im Keller oder in der Wohnung abzustellen.

Ein beliebter Zankapfel ist auch das Grillen auf dem Balkon. Das Landgericht Essen hielt ein Verbot per Hausordnung für zulässig, und zwar unabhängig davon, ob ein Holzkohle- oder ein Elektrogrill benutzt wird (7. Februar 2002 – 10 S 438/01). Und was ist, wenn allzu regelwütige Vermieter sogar die Größe der Fußmatte oder die Farbe des Balkonsichtschutzes vorschreiben wollen? Entscheidend ist hier, welche Gründe der Vermieter hat und ob der Mieter durch die Vorgabe unangemessen eingeschränkt wird. Es gibt sogar Gerichtsurteile, die das Recht zum Auslegen einer Fußmatte verneinen – es kommt eben auf den Einzelfall an.

Übrigens kommt es nicht selten vor, dass bei Abschluss des Mietvertrages keine Hausordnung existiert – beispielsweise wenn der Mietvertrag mündlich zustande gekommen ist. In diesem Fall kann der Vermieter später einseitig eine Hausordnung erlassen. Diese darf aber lediglich Regelungen enthalten, die das Zusammenleben der Mieter untereinander betreffen: etwa Haustürschließzeiten, Ruhezeiten oder die Benutzung des Gartens. Zusätzliche, wesentliche Pflichten oder Verbote sind nicht möglich.

Birgit Leib

### Was passiert bei Verstößen?

Wer sich nicht an die Hausordnung hält, muss schlimmstenfalls mit einer Kündigung rechnen. Allerdings muss es sich um dauerhafte und schwerwiegende Verstöße handeln. Unzulässige Klauseln darf man getrost ignorieren. Aber Vorsicht: Was unzulässig ist, sollte unbedingt von einem Experten in der Mietrechtsberatung geprüft werden. So verlor der Grillfreund aus dem im Text erwähnten Essener Urteil sogar seine Wohnung, weil er das Grillverbot trotz mehrfacher Abmahnungen nicht ernst nahm. Die Kündigung des Vermieters sei rechtmäßig, urteilten die Richter.

bl

## PROSTITUTION IM WOHNHAUS

## Rechtsprechung uneinheitlich

**Muss Prostitution in einem Wohnhaus hingenommen werden? Eine Anfrage beim Berliner Mieterverein (BMV) war der Anlass für einen Blick auf die Rechtslage. Sie ist durchaus strittig, wie die unterschiedlichen Urteile zeigen. Wichtig jedoch: Belästigungen müssen nachgewiesen, also dokumentiert werden.**

„In der Wohnung direkt über mir empfängt eine Frau gemeinsam mit ihrer Freundin regelmäßig Freier“, schrieb Thomas F. im vergangenen Jahr an den Berliner Mieterverein. Verärgert und erbittert fügt er hinzu: „Tun kann ich dagegen kaum etwas – den Eigentümer interessiert es

den konkreten Umständen des Einzelfalls ab – ich empfehle in jedem Fall vorher eine rechtliche Beratung.“ Schwieriger ist die Situation, wenn keine konkreten Störungen vorliegen oder wenn sie nicht bewiesen werden können. Allein die Tatsache, dass sich jemand an dem bloßen Vorhandensein eines Bordells stört, ist oft nicht ausreichend.

Wie umstritten die Rechtslage in derartigen Fällen ist, zeigen unterschiedliche Urteile. So entschied das Landgericht Berlin (13. Januar 2004 – 64 S 334/03), dass allein das Vorhandensein eines Bordells mit der Möglichkeit, im Treppenhaus den Kunden zu begegnen, eine Mietminderung von 10 Prozent rechtfertigt. Das Amtsgericht Köln hat einer Mieterin sogar die Berechtigung zur fristlosen Kündigung zugesprochen, weil Prostitution im Wohnhaus unabhängig vom Stand und Wandel gesellschaftlicher Werturteile einen Mangel darstelle (25. März 2002 – 22 C 324/01). Die 63. Kammer des Landgerichts Berlin entschied dagegen, dass allein das Vorhandensein eines im Haus befindlichen Bordellbetriebes in einer

### Der Mangel muss begründet werden

Großstadt ohne konkrete Störungen keinen Mangel der Mietsache darstelle (21. April 2008 – 63 S 210/07). Und der Bundesgerichtshof (BGH) urteilte zum Thema Prostitution: Ein Bordellbetrieb rechtfertige nicht ohne Weiteres ein Mietminderungsrecht. Die rein abstrakte Gefahr einer Beeinträchtigung genüge nicht. Zur Begründung eines Mangels müsse der Mieter konkrete Auswirkungen vortragen, aus denen sich die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit seiner Wohnung ergibt (26.

September 2012 – XII ZR 122/11). „Werden allerdings Wohnräume ausschließlich zur Prostitution genutzt, handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung“, so die BMV-Juristin. Diese könne sowohl in einem reinen Wohngebiet wie auch in einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet bauordnungsrechtlich unzulässig sein. In diesem Fall müssten die Behörden eingreifen.

Wohnungsprostitution stellt aber meist eine teilgewerbliche Nutzung dar, die im Mischgebiet nicht generell unzulässig ist. Wo Wohnen und Gewerbe nebeneinander existieren, etwa weil – wie in der gesamten Berliner Innenstadt – eine solche Struktur über Jahrhunderte gewachsen ist, kann ein Haus- oder Wohnungseigentümer derzeit sogar die ausschließliche gewerbliche Nutzung zulassen. Ändern wird sich dies erst mit der beabsichtigten Einführung

### Das Prostitutionsgesetz

Das Prostitutionsgesetz in Deutschland ist Bundesgesetz und regelt die rechtliche Stellung von Prostitution als Dienstleistung. Seit Inkrafttreten des Gesetzes ist das Schaffen eines angemessenen Arbeitsumfeldes zur Ausübung der Prostitution nicht mehr strafbar, vorausgesetzt, es ist nicht mit einer Ausbeutung der Prostituierten verbunden. Mit dem Gesetz sollen Entgeltforderungen an Freier eingeklagt werden können. Außerdem können sich Prostituierte seither regulär kranken- und rentenversichern.

rm

nicht.“ Tag für Tag würden dort bis zu fünf Männer empfangen – er als Bewohner des Hauses fühle sich einfach durch die Präsenz dieses Etablissements unwohl. Und es wohnen doch schließlich auch Kinder im Haus.

Muss die Ausübung von Prostitution in einer Nachbar-Mietwohnung hingenommen werden? „Konkrete Störungen muss man keinesfalls hinnehmen“, erklärt eine Juristin des Berliner Mietervereins. Beispielsweise bei nächtlichen Streitereien, dem Herausklagen Unbeteiligter, bei ruhestörendem Lärm oder auch Belästigungen im Treppenhaus steht einem Mieter auf jeden Fall ein Anspruch auf Unterlassung zu. Der Vermieter ist verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen. Kann ein Mieter die Beeinträchtigungen detailliert darlegen und beweisen, ist er außerdem berechtigt, seine Miete zu mindern oder die Wohnung gar fristlos zu kündigen. Die Juristin: „Vieles hängt jedoch von

Allein das ►  
Vorhandensein  
macht einen  
Bordellbetrieb  
nicht zum Mangel  
im Mietshaus



Foto: Nils Richter

einer neuen Zweckentfremdungsverbotverordnung. Sie verbietet die gewerbliche Nutzung von Wohnräumen beziehungsweise macht sie genehmigungspflichtig. Dies gilt dann auch für sogenannte Massagestudios oder für einen „Empfangsalon“ wie in den Räumen über Thomas F. Rosemarie Mieder



## GARTENSTADT STAAKEN

## Stein gewordene gute alte Zeit

Vor 100 Jahren begann der Bau der Gartenstadt Staaken. Vom Stadtplan bis zum kleinsten Architekturdetail ist die Siedlung betont traditionell und kleinstädtisch. Das romantisch-malerische Stadtbild war immer umstritten: Was für den einen eine liebevolle Gestaltung ist, nennt der Andere eine kitschige Puppenstube. Aber: Staaken ist in mehrfacher Hinsicht ein Sonderfall in der Berliner Baugeschichte.

Den Anstoß für den Bau gab das Reichsinnenministerium: Für die Angestellten und Arbeiter der staatlichen Munitionsfabriken in Spandau wurden Wohnungen benötigt. Der Staat kaufte deshalb 1913 ein 35 Hektar großes Grundstück in der Nähe des Dorfes Staaken für 700 000 Mark und übertrug es in Erbpacht an eine eigens gegründete Genossenschaft. Der Bau begann im Mai 1914 nach den Plänen des damals noch nicht 30-jährigen Architekten Paul Schmitthenner, der beim Ministerium angestellt war. Schon am 1. Dezember 1914 konnten die ersten 162 Wohnungen bezogen werden. Trotz des Ersten Weltkrieges wurde die Siedlung weitergebaut, denn die

Unterbringung der Rüstungsarbeiter galt als kriegswichtig. Andere Bauvorhaben bekamen hingegen kaum noch Material. So kam beispielsweise der 1913 begonnene Bau der Gartenstadt Falkenberg 1915 zum Erliegen, nachdem erst ein Bruchteil der geplanten Anlage fertiggestellt worden

Giebel, Gassen  
und Gärten lassen  
die Siedlung an  
eine Kleinstadt  
erinnern

## Baumeister des „Heimatschutzes“

Der Architekt Paul Schmitthenner (1884 bis 1972) war von 1913 bis 1918 für das Reichsministerium des Inneren nicht nur für den Bau der Gartenstadt Staaken, sondern auch für die Gartenstädte Plaue bei Brandenburg und Forstfeld bei Kassel tätig. Zuvor war er leitender Architekt der Gartenstadt Carlowitz bei Breslau. Schmitthenner gehörte zur „Stuttgarter Schule“, einer konservativen Architektengruppe, die gegen den modernen Stil des „Neuen Bauens“ offensiv Stellung bezog. Er war einer der Hauptvertreter des „Heimatschutzstils“, einer volkstümlichen Architekturströmung, die mit traditionellen, kleinstädtischen Bauformen das Bild der „guten, alten Zeit“ vor der Industrialisierung zurückholen wollte. Die Nationalsozialisten waren anfangs starke Verfechter des großstadtfeindlichen „Heimatschutzes“. Schmitthenner wurde 1933 NSDAP-Mitglied und vertrat in seiner 1934 veröffentlichten Propagandaschrift „Die Baukunst im neuen Reich“ die Blut- und Boden-Ideologie der Nazis. In den folgenden Jahren setzte sich jedoch der Monumental-Stil von Albert Speer durch, der „Heimatschutz“ verlor an Bedeutung. Nach dem Krieg bekam Schmitthenner trotz seiner NS-Vergangenheit in Süddeutschland bald wieder zahlreiche öffentliche Planungs- und Bauaufträge und hohe Auszeichnungen.

js



Fotos: Sabine Münch

war. In Staaken wurde die Gartenstadt bis 1917 zu etwa vier Fünfteln fertig: 804 Wohnungen in 298 Einfamilien- und 148 Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen haben ein bis drei Zimmer und messen 34 bis 69 Quadratmeter. Zu jeder Wohnung gehört ein bis zu 150 Quadratmeter großer Garten.

Die Gartenstadt-Idee war Anfang des 20. Jahrhunderts als Gegenbild zur Großstadt sehr populär. Das in England von Ebenezer Howard entwickelte Modell der „Garden City“ sah eine durchgrünte, eigenständige Stadt vor, in der alles vorhanden ist, was urbanes Leben erfordert. In Deutschland kam die Gartenstadt Staaken diesem Ideal näher als die meisten anderen Gartenstadtgründungen, die nur wenige zentrale Ein-

richtungen hatten und eher Garten-Vorstädte in der Nähe einer Großstadt waren. Dagegen weist der Plan der Gartenstadt Staaken eine Ladenzeile auf, die man „Kaufhaus“ nannte, zwei Schulen, eine Kirche, ein

## Mit Gasthaus und Kirche

Gasthaus und eine eigene Freiwillige Feuerwehr. Kirche, Gasthaus und Feuerwehrgerätehaus wurden allerdings wie die Ergänzungsbebauung nördlich des Ungewitterwegs erst in den 20er Jahren realisiert. Das Besondere an der Gartenstadt Staaken sind die historischen Bezüge des Stadtplans und der Architektur. Pate stand bei Schmitthenners Entwurf die alte deutsche Kleinstadt.







„Die Illusion der mittelalterlichen Kleinstadt ist vollkommen geglückt.“ Die Kritik stürzte sich wohl auch gerade deshalb auf die Gartenstadt Staaken, weil Paul Schmitthenner die Architektur der „neuen Sachlichkeit“ schroff ablehnte. Mit seiner späteren Parteinahme für die Nationalsozialisten legte er zudem einen anhaltenden Makel auf sein Werk. Im Krieg sind bei mehreren Luftangriffen insgesamt 18 Häuser mit 34 Wohnungen zerstört worden. Zwischen 1953 und 1959 wurden die zerbombten Gebäude am Torweg und am Eschenwinkel wieder aufgebaut. Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Heidebergplan wurde 1968 die letzte Baulücke geschlossen.

1951 wurde der Westteil Staakens vom Bezirk Spandau abgetrennt und unter Ost-Berliner Verwaltung gestellt. Die neue Grenze verlief in der Mitte des Finkenkruger Wegs, direkt neben der Gartenstadt. Nach dem Bau der Mauer 1961 lag die Siedlung unmittelbar am Rand der abgeriegelten Insel West-Berlin.

### Geglücktes Mittelalter

Die Siedlung ist bis heute im Besitz der Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Staaken. Anfang der 70er Jahre hat sie 118 Wohnungen außerhalb ihres Stammsitzes an der Maulbeerallee gebaut. In der Gartenstadt selbst begann man 1975 damit, die Häuser nach und nach mit Zen-

tralheizungen und Bädern auszustatten. 1986 wurde die Siedlung unter Denkmalschutz gestellt. Die Genossenschaft sah sich dadurch allerdings in ihren Modernisierungsplänen behindert und klagte dagegen bis vor das Oberverwaltungsgericht. Der Streit wurde erst 1989 mit einem Kompromiss beigelegt. Im selben Jahr begannen Verhandlungen mit der Oberfinanzdirektion um die Verlängerung der Ende 2000 auslaufenden Erbbauperträge. Erst kurz vor Schluss kam es 1999 zu einer Lösung: Die Genossenschaft kaufte dem Bund das gesamte Gelände für 13 Millionen Mark ab. Dafür muss bis 2019 jede vierte Wohnung Bundesbediensteten angeboten werden. Auch wenn die einst auf freiem Feld stehende Gartenstadt längst von neuerer Bebauung umgeben ist, wirkt die Illusion eines Kleinstadtidylls auch heute noch.

Jens Sethmann

■ Karl Kiem:  
Die Gartenstadt Staaken (1914-1917), Berlin 1997, 60 Euro

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Staaken plant Jubiläumsfeierlichkeiten. Informationen unter: [www.gartenstadt-staaken.de](http://www.gartenstadt-staaken.de)

Neben einem zentralen Marktplatz und einem Kirchplatz gibt es schmale, gebogene Gassen, die von eng beieinander stehenden, kleinen Häuschen mit Freitreppen, Fensterläden und Dachgauben gesäumt werden. Man merkt der Gartenstadt jedoch an, dass sie nicht über Jahrhunderte gewachsen ist, sondern einheitlich geplant wurde. Hinter den altertümlich wirkenden Fassaden versteckt sich eine moderne, rationelle Bauweise. Im Wesentlichen besteht die Siedlung nur aus fünf verschiedenen Haustypen, die wie aus einem Baukasten abwechslungsreich miteinander kombiniert wurden. Die vielen verschiedenen Fensterformen beruhen alle auf demselben Scheibenmaß. „Da die Fenster und Türen sich zu Tausenden wiederholen, ist ohne Weiteres klar, dass ganz erhebliche Ersparnisse erzielt werden konnten“, schrieb die Fachzeitschrift *Bauwelt* im Jahr 1916. Mit der Gartenstadt Staaken „zeigte ein Architekt, wie man mit den einfachsten Baumitteln Schönheit finden konnte“, lobte der Architekt Paul Bonatz, ein enger Weggefährte Schmitthenners. Zunächst galt die Siedlung als Vorbild für den Sozialen Wohnungsbau. Im Laufe der 20er Jahre schlug das Urteil jedoch um. Vor allem Vertreter des Neuen Bauens kritisierten die Nachahmung historischer Vorbilder als „Verschleierung“ und „Maskerade“. So spottete der Architekturhistoriker Julius Posener über die „klit-



Die Vertreter der „neuen Sachlichkeit“ spotteten über die „Puppenstube“

## STRAFRECHT IN MIETANGELEGENHEITEN

## Unbedachte Worte mit Folgen

**Manchem Mieter kommt das Wort „Betrug“ schnell über die Lippen, wenn die Betriebskostenabrechnung falsch ist oder wenn der Vermieter die Kautions nicht zurückzahlt. Das mag in vielen Fällen verständlich sein, doch wenn es um Straftatbestände geht – und ein solcher ist Betrug – sollte man seine Worte auf die Goldwaage legen.**

Die Meinungsfreiheit ist ein hohes Gut. Man darf seinen Vermieter als „Spekulanten“ bezeichnen oder ihm „unseriöses Gebaren“ vorwerfen. Grobe Beleidigungen allerdings wie „Drecksack“ oder „Halunke“ rechtfertigen unter Umständen eine fristlose Kündigung. Die Juristen sprechen dann von einer unzulässigen Schmähkritik, bei der die persönliche Herabsetzung im Vordergrund steht. Besonders heikel wird es für den, der juristisch besetzte Begriffe verwendet. Wer seinem Vermieter Betrug oder Steuerhinterziehung unterstellt, braucht handfeste Beweise, sonst droht eine Unterlassungsklage oder eine Anzeige wegen Verleumdung. Eine vorsätzlich falsche Strafanzeige gegen den Vermieter kann diesen sogar zur fristlosen Kündigung berechtigen, urteilte das Landgericht Berlin (23. März 1990 – 62 S 413/89). Sehr viel Glück hatte eine Mieterin, die in einem Mahnverfahren von „kriminellen Machenschaften“ ihrer Hausverwaltung gesprochen hatte. Während das Amtsgericht die daraufhin folgende Kündigung für zu-

lässig hielt – schließlich werde hier ein strafbares Handeln behauptet – wies die Berufungsinstanz die Kündigung zurück (Landgericht Berlin vom 20. März 2013 – 65 S 403/12). Die Äußerung sei zwar



Illustration: Julia Gandras

„grenzwertig“, aber in einem laufenden Verfahren noch hinnehmbar. „Entscheidend war, dass das Gericht das Mahnverfahren quasi als Prozess wertete, und da darf man mehr als in einem Meinungsstreit“, erklärt Rechtsanwalt Christoph Müller, der die Mieterin vertreten hat. Und was ist, wenn der Vermieter wiederholt bei der Betriebskostenabrechnung „schummelt“, etwa fiktive Kosten ansetzt? „Betrug setzt Vorsatz voraus“, erklärt Frank Maciejewski vom Berliner Mietervereins. Der Vermieter wird stets behaupten, er ha-

## Vorsatz ist selten beweisbar

be etwas übersehen oder seine Buchführung sei eben schlampig. Schwierig ist auch der Nachweis von Prozessbetrug. Grundsätzlich gilt: In einem Prozess sind beide Seiten zur Wahrheit verpflichtet. Werden falsche Behauptungen gemacht oder gar gefälschte Unterlagen vorgelegt, kann ein Verfahren wegen Prozessbetrug eingeleitet werden. Doch die

Erfolgsaussichten sind außerordentlich gering. Das musste auch ein Mieter erfahren, der es mit einem besonders dreisten Hausbesitzer zu tun hatte. Der behauptete, er habe nie eine Kautions erhalten und unterstellte dem Mieter sogar, dass er die Unterschrift unter die Quittung gefälscht habe. Das Gericht ließ sich davon nicht täuschen und bezweifelte nicht, dass

gezahlt worden war (Amtsgericht Wedding vom 13. September 2013 – 4 C 88/13). Von einer Anzeige wegen falscher Verdächtigung und versuchtem Prozessbetrug sah der Mieter auf Anraten seines Anwalts trotzdem ab. Fast alle diese Verfahren werden eingestellt. Für manche Mieter stellt sich die Frage, ob die Vermietung einer stark verschimmelten Wohnung nicht als fahrlässige Körperverletzung einzustufen ist. Als theoretisch denkbar, aber äußerst schwer nachzuweisen bewertet dies Frank Maciejewski. „Zum einen scheidet das in der Regel schon daran, dass die Kausalität zwischen dem Schimmel und den gesundheitlichen Problemen nicht bewiesen werden kann“, außerdem müsste belegt werden, dass der Vermieter die verschimmelte Wohnung bewusst und unter Außerachtlassung seiner Sorgfaltspflicht vermietet hat. Aussichtsreicher ist die Sache bei Brandschäden oder Gasunfällen. Bei Verschulden des Vermieters kann das zu strafrechtlichen Konsequenzen führen. *Birgit Leiß*


Gedanken-  
freiheit darf  
alles, aber Ihre  
Meinungsfreiheit  
sollten sie sorg-  
fältig handhaben

## Zivilrecht und Strafrecht – zwei Paar Schuhe

Ein zivilrechtliches Verfahren ist etwas völlig anderes als ein strafrechtliches Verfahren. Im Zivilrecht stellt der Staat – vereinfacht gesagt – lediglich eine Institution zur Verfügung, damit Bürger ihre Streitigkeiten untereinander austragen können. Beide Streitparteien tragen dann ihre Beweise vor, auf dieser Grundlage entscheidet das Gericht dann darüber, wer Recht bekommt. In einem Strafprozess geht es dagegen um die Verfolgung und Sanktionierung von Straftaten. Ein Mieter beispielsweise, der seinen Vermieter wegen Betrug verklagen will, muss selber gar nichts beweisen. Er muss bei seiner Strafanzeige lediglich so viele Hinweise vortragen, dass ein hinreichender Anfangsverdacht besteht. Nur dann nimmt die Staatsanwaltschaft ihre Ermittlungen auf. Ansonsten wird das Verfahren eingestellt. *bl*






Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/](http://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

### Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen; das gilt auch im Verhältnis von Mietern solcher Räume.

BGH vom 25.10.2013 – V ZR 230/12 –

 Langfassung im Internet

Arzt A. betrieb eine Praxis über den Räumen des Arztes B. Beide Ärzte hatten die Räume von unterschiedlichen Sondereigentümern in einer Eigentumsanlage angemietet. Eines Tages löste sich im Sterilisationsraum des A. eine Schlauchverbindung, wodurch es zu einem Wasseraustritt und zu Schäden in den Praxisräumen des B. kam. Ein Verschulden des A. an dem Wasserschaden konnte ihm nicht nachgewiesen werden. Die Versicherung des B. nahm A. aus übergegangenem Recht gleichwohl auf Ausgleich des Schadens nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Anspruch.

Mit Erfolg. Der Bundesgerichtshofs bestätigte die analoge Anwendung der genannten Vorschrift. § 906 BGB gelte über die im Wortlaut des § 906 BGB genannten Immissionen hinaus auch für Wassereintritte. Im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke sei in der Rechtsprechung anerkannt, dass dem beeinträchtigten Grundstückseigentümer beziehungsweise dessen Mieter ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen könne. Gleiches gelte im Verhältnis von Sondereigentümern (beziehungsweise hier deren Mietern), weil es sich bei dem Sondereigentum um „echtes Eigentum“ handele, das dem Wohnungseigentümer alleine zustehe und mit dem dieser grundsätzlich nach Belieben verfahren und jeden anderen von Einwirkungen hierauf ausschließen könne. Da das Sondereigentum als eine Art Ersatzgrundstück fungiere, seien die Wohnungseigentümer insoweit wie Eigentümer benachbarter Grundstücke zu behandeln.

Die Grundsätze der Entscheidung gelten selbstverständlich auch für die Haftung von Wohnungsmietern untereinander, die jeweils eine Eigentumswohnung von unterschiedlichen Eigentümern angemietet haben.


Kein verschuldensunabhängiger Anspruch zwischen den Mietern besteht nach der Entscheidung des BGH hingegen, wenn derselbe Eigentümer Räume an unterschiedliche Mieter vermietet hat. Dann kommt es für die Haftung des Mieters wieder auf dessen Verschulden an.

### Sonderkündigungsrecht; Zwischenvermietung

a) Dem Ersterer einer Wohnungseigentumsseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG gegenüber dem Mieter auch dann zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist.

b) Der Ersterer kann von einem Mieter, der die Eigentumswohnung im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet hat, trotz Wirksamkeit der auf § 57 a ZVG beruhenden Kündigung nicht Räumung und Herausgabe verlangen, weil der Endmieter wegen § 565 BGB unbeschadet dieser Kündigung zu Besitz und Nutzung berechtigt bleibt.

BGH vom 30.10.2013 – XII ZR 113/12 –

 Langfassung im Internet

A. mietete vom Bauträger ein Gebäude mit 13 Wohnungen an, um die Wohnungen im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ an Endmieter weiterzuvermieten. Das Gebäude war in Wohnungseigentum aufgeteilt. B. erwarb später eine von A. an Endmieter vermietete Wohnung. Als B. in Zahlungsschwierigkeiten geriet, wurde die Wohnung zwangsversteigert. E. erhielt den Zuschlag und kündigte den Mietvertrag über die zwangsversteigerte Wohnung gegenüber A. gemäß § 57 a ZVG und forderte Räumung und Herausgabe der Wohnung. Zu Recht?

Es geht hier um die Frage, ob das Sonderkündigungsrecht des § 57 a ZVG auch dann Anwendung findet, wenn (nur) eine von mehreren zu einem einheitlich vermieteten Objekt gehörenden Wohnungseinheiten versteigert worden ist. Dies bejaht der BGH unter Hinweis auf den Zweck des § 57 a ZVG: Insbesondere das dem jeweiligen Wohnungseigentümer zustehende Recht der gesonderten Beleihbarkeit würde dann, wenn § 57 a ZVG auf den Fall einer sich auf mehrere Wohneinheiten beziehenden Gesamtvermietung keine Anwendung fände, in nicht gerechtfertigter Weise beeinträchtigt, weil dies den Beleihungswert regelmäßig spürbar reduzieren würde.

Obwohl die Kündigung nach § 57 a ZVG demnach wirksam war, konnte E. im konkreten Fall die Räu-

mung der Wohnung jedoch nicht durchsetzen. Denn die Räumung war „unmöglich“ im Sinne des § 275 Abs. 1 BGB, weil E. gemäß § 565 BGB nach Ablauf der Kündigungsfrist als Vermieter in das Mietverhältnis mit den Endmietern eingetreten ist und diese daher nach wie vor zum Besitz und zur Nutzung berechtigt sind. Zweifellohne – so der BGH – lägen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 565 BGB hier vor. Die Vertragsparteien hätten ein Mietverhältnis mit dem Zweck abgeschlossen, dass A. die Wohneinheiten als Wohnraum weitervermieten sollte. Dass diese Weitervermietung im Rahmen des „betreuten Wohnens“ erfolgen sollte und erfolgte, stehe dem nicht entgegen, denn der A. sei im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung tätig geworden.

## Farbliche Gestaltung bei Auszug

**Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.**

BGH vom 6.11.2013 – VIII ZR 416/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die Schönheitsreparaturen waren nicht wirksam auf die Mieter überwältigt worden. Die Mieter gaben bei Mietende nach zweieinhalbjähriger Mietdauer die in weißer Farbe frisch renoviert übernommenen Räume einer Doppelhaushälfte in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) zurück. Einem Nachmieter war das zu bunt. Deshalb ließ der Vermieter die Wohnung renovieren und wendete hierfür einen Betrag von 3648,82 Euro auf, den er gegenüber den Mietern als Schadenersatzanspruch geltend machte. Der BGH gab dem Vermieter dem Grunde nach Recht, gewährte aber einen Abzug neu für alt in Höhe von rund 26 Prozent, so dass die Mieter noch 2686,66 Euro zahlen mussten.

Die Begründung des BGH lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vermieter und Mieter müssen bei der Gebrauchsüberlassung beziehungsweise Nutzung der Wohnung auf die Interessen des jeweils anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen (§ 241 Abs. 2, § 242 BGB). So hat der Mieter das berechnete Interesse, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren, während das berechnete Interesse des Vermieters dahin geht, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem Dekorationszustand zurückzuerhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspricht und somit einer baldigen Weitervermietung nicht entgegensteht.

Der Mieter verletzt seine Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2, § 242 BGB, wenn er die in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

Der Schadensersatzanspruch des Vermieters beruht in

diesem Fall auf §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 242 BGB.

Der Schaden des Vermieters besteht darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss.

Die Mieter haben aber nicht für Abnutzungserscheinungen, die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen, aufzukommen, sondern müssen nur die darüber hinausgehenden Mehrkosten unter Berücksichtigung eines Abzugs „neu für alt“ ersetzen. Der Abzug neu für alt ist vorzunehmen, weil der Vermieter durch die Zahlung des Schadensersatzes im Ergebnis eine vollständig renovierte Wohnung zurückerhält, wenn er – wie hier – keinen Anspruch gegen den Mieter auf Durchführung der Schönheitsreparaturen oder auf Zahlung eines anteiligen Betrages hierfür gehabt hat und er deshalb ohne die farbliche Verunstaltung des Mieters ein unrenoviertes Haus mit normalen Gebrauchsspuren nach längerer Nutzungsdauer zurückerhalten hätte.

Aus dem „Raucher-Urteil“ des BGH (vom 5.3.2008 – VIII ZR 37/07 –) ergibt sich nichts anderes. Denn diese Entscheidung betraf die Frage, wann beim Rauchen die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten sind. Um Abnutzung der Mieträume geht es bei deren farblicher Gestaltung in ungewöhnlichen Farben jedoch nicht. Maßnahmen zu deren Beseitigung sind deshalb im Rechtssinne auch keine Schönheitsreparaturen: Der Schadensersatzanspruch des Vermieters besteht auch dann, wenn die Mieter die Wohnung kurz vor Mietvertragende frisch renovieren, aber dabei „ungewöhnliche“ Farben verwenden. Soweit der BGH.

Es bleiben in Fällen wie dem Vorliegenden auch nach der BGH-Entscheidung immer noch zwei Unabwägbarkeiten: Wo genau verläuft die Grenze zwischen (noch) neutraler farblicher Gestaltung und unzumutbarer Farbgebung? Wie ist im Einzelnen der Abzug neu für alt zu bemessen?

## Instanzen-Rechtsprechung

### Vermietete Eigentumswohnung

**Der Vermieter einer Eigentumswohnung muss die Weiterreichung der Grundsteuer an den Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung erläutern.**

LG Berlin vom 20.11.2013  
– 65 S 73/13 –, mitgeteilt von  
RAin Elisabeth Hanneken

Obwohl es nach Ansicht des BGH (Urteil vom 17.4.2013 – VIII ZR 252/12 –) zulässig ist, die Grundsteuer bei der vermieteten Eigentumswohnung an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“, kann die Abwäl-

zung der Grundsteuer auf den Mieter doch noch an einer fehlenden Erläuterung scheitern. Dies zeigt das Urteil des Landgerichts.

Hier war die Position „Grundsteuer“ ohne jegliche Erläuterung lediglich mit einem Betrag in Höhe von 94,20 Euro in die Betriebskostenabrechnung für die Eigentumswohnung eingestellt worden. Nach Ansicht des Landgerichts fehle es mangels der erforderlichen Mindestangaben zu den Gesamtkosten und zum Verteilerschlüssel insoweit aber jedenfalls an einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung, auch wenn es sich hierbei um einen Betrag handle, welcher allein für die an den Mieter vermietete Wohnungseigentumsseinheit vom Finanzamt geson-

dert ausgewiesen worden sei und insofern grundsätzlich ohne weitere Umverteilung an den Mieter direkt weitergeleitet werden könne, erkläre sich dieser Umstand nicht von selbst und hätte sich somit aus der Betriebskostenabrechnung selbst ergeben müssen.

## Berliner Mietspiegel

**Der Stuttgarter Platz liegt nicht in einer bevorzugten Citylage im Sinne des Berliner Mietspiegels 2011.**

*LG Berlin vom 12.12.2013*

– 67 S 629/12 –, mitgeteilt

von RA Johann Heinrich Lüth

Das Gericht begründet wie folgt: Die Wohnung liegt nicht in bevorzugter Citylage. Denn eine solche kennzeichnet die Lage der Wohnung in einem zentral gelegenen Teilraum der Großstadt Berlin, der sich durch eine besondere Dichte von Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants sowie anderen Einrichtungen auszeichnet, die eine über die typische Infrastruktur eines Wohngebiets hinausgehende Bedeutung und Anziehungskraft insbesondere auch für in- und ausländische Besucher und Touristen haben. Die „Citylage“ einer Wohnung ist daher dann nicht „bevorzugt“, wenn weder die Straße, in der sie liegt, noch ihre unmittelbare Umgebung eine über das in Berlin anzutreffende Durchschnittsmaß hinausgehende besondere Dichte von Einrichtungen mit überdurchschnittlicher Anziehungskraft aufweisen. Dies ist beim Stuttgarter Platz der Fall. Zwar befindet sich in dessen Nähe die Wilmersdorfer Straße. Diese weist aber lediglich ein für die Großstadt Berlin typisches Maß an Einkaufsmöglichkeiten auf.

## Erbenkündigung

**1. Die Kündigung des Vermieters nach § 564 BGB gegenüber nur einem Mitglied einer mehrköpfigen Erbengemeinschaft ist unwirksam.**  
**2. Für die Kündigungsausschlussfrist des Vermieters nach § 564 Satz 2 BGB ist maßgeblich, wann der Vermieter von der Person des**

**oder der Erben Kenntnis erlangt hat. Der Vermieter darf diesbezüglich nicht untätig bleiben. Vielmehr ist er gehalten, sich Gewissheit über die Person des Kündigungsgegners zu verschaffen und hat dabei alles nach den Umständen Zumutbare zu tun, um sich Gewissheit über die Person des Erben zu verschaffen; anderenfalls verliert er das Kündigungsrecht. Insbesondere besteht für den Vermieter in diesem Zusammenhang die Obliegenheit, bei Zweifeln gegebenenfalls Auskünfte beim Nachlassgericht einzuholen.**  
**3. Eine Mietvertragsklausel, derzufolge die Kündigung an einen Mieter die Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung gegen alle Mieter bewirkt, enthält keine Bevollmächtigung, sondern ordnet entgegen § 425 Abs. 2 BGB die Wirkung gegen die Gesamtschuldner an und ist deshalb unwirksam.**

*LG Berlin vom 13.12.2013*

– 63 S 94/13 –, mitgeteilt

von RA Dr. Dilip D. Maitra

Langfassung im Internet

## Kappungsgrenze und Wohnfläche

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

*AG Charlottenburg vom 2.12.2013*

– 237 C 302/13 –, mitgeteilt

von RA Ludger Freienhofer

Langfassung im Internet

Im Mietvertrag aus dem Jahre 1985 befand sich die Angabe: „Wohnfläche: 156,95 Quadratmeter“. 2013 ließ der Vermieter das Gebäude durch einen Architekten aufmessen. Danach hatte die Wohnung des Mieters tatsächlich eine Fläche von 210,43 Quadratmetern.

In der Mieterhöhung vom 24. Mai 2013 wurde die aktuelle, seit Dezem-

ber 2008 unveränderte Bruttokaltmiete mit 629,75 Euro mitgeteilt, und der Mieter wurde darauf hingewiesen, die tatsächlich von ihm geschuldete monatliche Bruttokaltmiete aufgrund der Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche belaufe sich auf 843,06 Euro. Mit der Begründung, die tatsächlich geschuldete Bruttokaltmiete von 843,06 Euro könne maximal um 15 Prozent von 629,75 Euro angehoben werden, wurde die Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete um 94,46 Euro auf 937,52 Euro gefordert. Der Mieter erklärte allerdings nur die Zustimmung zu einer Mieterhöhung „von einer Brutto-Kaltmiete von 629,75 Euro um 94,46 Euro auf 724,21 Euro monatlich bruttokalt“. Der Vermieter gab sich damit nicht zufrieden und erhob Zustimmungsklage. Das Amtsgericht wies die Klage als unbegründet ab. Es führte zur Begründung aus:

Eine weitergehende Mieterhöhung scheitere an den gesetzlichen Regelungen gemäß §§ 557 Abs. 3, 558 Absätze 1 und 3 BGB. Die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der Mieterhöhung geschuldete monatliche Bruttokaltmiete belaufe sich unstreitig auf 629,75 Euro. Diese Miete dürfe nur um 15 Prozent, also nur um 94,46 Euro erhöht werden. Zwar habe der Vermieter die Kappungsgrenze von 15 Prozent auf der Grundlage dieser Ausgangsmiete zu treffend mit 94,46 Euro errechnet. Er meine jedoch, die „Miete“ im Sinne des § 558 Abs. 1 BGB, deren Erhöhung er fordern könne, sei nicht diese von dem Mieter bis zu seinem Mieterhöhungsverlangen vertraglich geschuldete Bruttokaltmiete in Höhe von 629,75 Euro, sondern eine erhöhte Bruttokaltmiete in Höhe von 843,06 Euro, die der Mieter wegen der inzwischen ermittelten größeren Wohnfläche tatsächlich schulden würde. Nach § 558 Abs. 1 BGB könne der Vermieter aber nicht die Zustimmung zur Erhöhung einer fiktiven Ausgangsmiete, die niemals Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung war, verlangen, sondern nur die Zustimmung zur Erhöhung der bis dahin nach den vertraglichen Vereinbarungen geschuldeten Mie-



te. Geschuldet habe der Mieter zuvor aber nur eine Gesamtmiete von 629,75 Euro bruttokalt.

Gegenteiliges ergebe sich auch nicht aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 23.5.2007 – VIII ZR 138/06 –) habe nämlich lediglich entschieden, dass bei einer Überschreitung der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent in Betracht kommen wird, dass der gutgläubige Vermieter nicht auf Dauer an seinem Irrtum über die tatsächliche Größe der Wohnung gebunden bleibe, sondern dass er berechtigt sei, einem die gesetzlichen Fristen (§ 558 Abs. 1 BGB) währenden Mieterhöhungsverlangen die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Damit habe der Bundesgerichtshof aber nicht gesagt, dass in einem solchen Fall Ausgangsmiete im Sinne des § 558 Abs. 1 BGB eine „fiktive Miete“ auf der Basis der höheren Wohnfläche sein solle und die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB auf der Basis der vertraglich vereinbarten Ausgangsmiete tatsächlich außer Kraft gesetzt sein, also nicht gelten solle. Dies widerspräche auch dem Gesetzeszweck, nämlich zu verhindern, dass die Mieterhöhung für den Mieter innerhalb einer zu kurzen Zeit zu groß werde. Denn obwohl sich angesichts einer größeren Wohnfläche eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete ergebe, sei die gesetzliche Kappungsgrenze dennoch zu beachten. Grundsätzlich müsse der Vermieter nämlich neben der Obergrenze der Vergleichsmiete auch die Einhaltung der Kappungsgrenze beachten.

## Kündigung durch Ermächtigung

**Der Erwerber vermieteten Wohn- oder Gewerberaums kann durch eine entsprechende Regelung im notariellen Kaufvertrag wirksam gemäß § 185 BGB ermächtigt werden, Kündigungserklärungen im eigenen Namen für den Veräußerer abzugeben.**

**Wie beim Rechtsinstitut der Stellvertretung ist aber auch bei der Ermächtigung in der Regel Offen-**

**kundigkeit darüber zu fordern, wer letztlich Zurechnungsobjekt der Kündigungserklärung ist.**

**In einem Schreiben der Hausverwaltung des Inhalts, dass der Erwerber zu einem bestimmten Termin Eigentümer des Grundstücks geworden sei, liegt keine ausreichende Offenlegung der Ermächtigung.**

**Die fehlende Offenlegung der Ermächtigung begründet einen Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform des § 568 BGB und führt zur Unwirksamkeit der Kündigungserklärung.**

**Der Mieter ist in einem solchen Fall nicht gehalten, die Kündigungserklärung gemäß § 174 BGB analog beziehungsweise gemäß §§ 182, 111 BGB zurückzuweisen, da die Erklärung ja nicht wegen eines Mangels der Ermächtigung unwirksam ist, sondern weil die Ermächtigung überhaupt nicht offengelegt wurde.**

*AG Charlottenburg vom 3.12.2013 – 203 C 278/12 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth*

➔ Langfassung im Internet

## Fußboden-Mangel

**Ist es aufgrund von im Laufe des Mietverhältnisses entstandenen Unebenheiten und scharfen Bruchkanten nicht möglich, einen Teppichboden zu verlegen und muss der Mieter deshalb bis zur Mängelbeseitigung auf dem bloßen mangelhaft verspachtelten Estrich wohnen, rechtfertigt dies eine Mietminderung in Höhe von 15 Prozent.**

*AG Schöneberg vom 19.12.2013 – 109 C 225/13 –, mitgeteilt von RA Daniel Friedrichs*

Der ursprünglich ebene und mit dem Fußbodenaufbau fest verbundene Linoleumbelag in der Wohnung war mit der Zeit brüchig geworden. Im Jahr 2005 ließ die Voreigentümerin den Belag entfernen und an einigen Stellen auch den darunter liegenden zerbröselten Estrich. Die Unebenheiten sollten mit einer rasch aushärtenden zähen Flüssigkeit ausgegossen und verspachtelt werden. Die Ausgleichsmasse war in den Wohnräumen und dem Flur jedoch nicht

gleichmäßig verteilt worden und die Fußbodenoberfläche wies an zahlreichen Stellen Risse und Hohllagen auf. Wegen Unebenheiten und scharfen Kanten konnte ein Teppichboden nicht verlegt werden.

Im Streit um die Angemessenheit der Mietminderung kam es zum Prozess, in dem das Gericht eine 15-prozentige Mietminderung zusprach.

Bei der Bemessung der Minderungsquote sei zunächst zu berücksichtigen, dass in der Wohnung nur Bad und Küche einen mangelfreien Fußboden aufwiesen. Die beiden Zimmer, die dem längeren Aufenthalt, dem eigentlichen Wohnen dienen, seien vollständig betroffen. Sowohl die Funktion dieser Räume als auch ihre optische Geltung wären beeinträchtigt. Dabei sei der Mangel im Wohnzimmer besonders gravierend zu bewerten und rechtfertige für sich schon eine Mietminderung um 10 Prozent. Der bloße Estrich bewirke eine Fußkälte und damit ein unwohles Gefühl beim Aufenthalt im Wohnzimmer, das gerade dem längeren Aufenthalt dienen soll. Schall werde nicht geschluckt, sondern ungedämmt zurückgeworfen, was gerade im Wohnzimmer, das auch dem Empfang von Gästen diene, den Gebrauch stark beeinträchtige. Aus diesem Grund wiege auch die optische Beeinträchtigung – der schlecht verspachtelte Fußboden schaffe eine Baustellenatmosphäre – des Wohnzimmers besonders schwer. Die Beeinträchtigung von Flur und Schlafzimmer wiege weniger schwer und sei insgesamt mit 5 Prozent zu bewerten. Denn im Schlafzimmer wirkten sich Fußkälte, Schall und optische Beeinträchtigung weniger aus, seien aber gleichwohl vorhanden. Wegen der Zugänglichkeit des Flurs auch für Besucher sei der Mangel dort schon vor allem wegen der optischen Beeinträchtigung jedenfalls erheblich. Eine Minderung über 15 Prozent hinaus hielt das Gericht aber nicht für angemessen. Denn die Beeinträchtigungen beeinflussten zwar den Gebrauch vor allem im Sinne der Wohnlichkeit, führten jedoch zu keinen Gesundheitsgefahren oder anderen schwerwiegende Auswirkungen.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

- **Spontan: Beratung ohne Anmeldung**  
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,  
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,  
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **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,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Wilmerdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Bitte beachten Sie

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

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

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

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

### Geschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Südstern

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe U Südstern  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)



Beratungszentrum  
Südstern  
in der Hasen-  
heide 63



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 226 260, Fax: 226 26-161,  
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13  
S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
U Neue Grottkauer Straße

### Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,  
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,  
ca. 500 m Fußweg

### Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,  
Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

### Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://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](http://www.berliner-mieterverein.de)

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Wohnungsdaten**

### 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  
sowie Montag und Donnerstag  
von 17 bis 20 Uhr



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## 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 18-19 Uhr: ☎ 859568623. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),  
Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm) (Passwortgeschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de)

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

[www.theater-am-kurfuerstendamm.de](http://www.theater-am-kurfuerstendamm.de)

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten.shtml)

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/)

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

[www.berlin.hilfelotse-online.de](http://www.berlin.hilfelotse-online.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 229 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

[www.test.de](http://www.test.de)

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

[www.test.de](http://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.

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMW, ☎ 226 260

##### ■ Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee,

Jessnerstraße 4 und über die

Geschäftsstelle BMW, ☎ 226 260

##### ■ Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

##### ■ Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

##### ■ Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

##### ■ Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMW, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMW-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: Geschäftsstelle BMW, ☎ 226 260

##### ■ Spandau

Alle Treffen: BMW-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

jeden 2. Donnerstag im Monat

um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

# Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

## Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

## Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

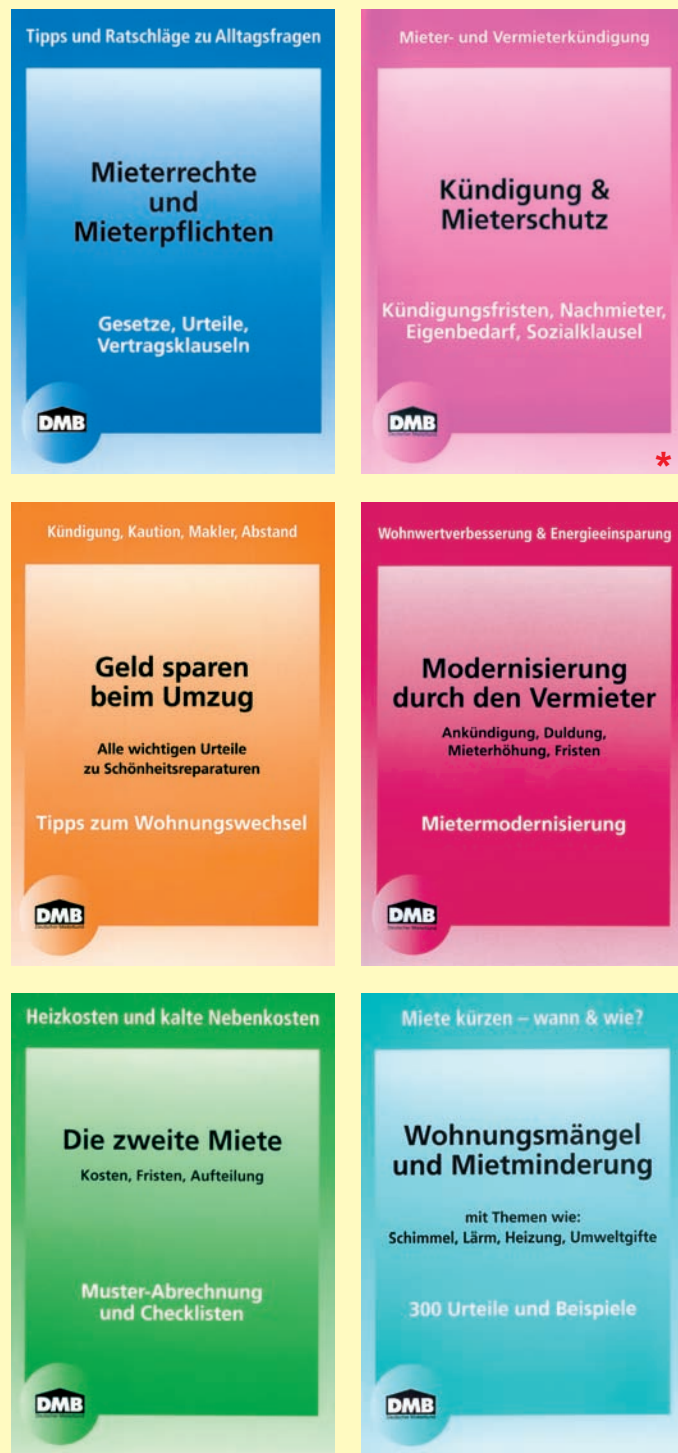
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

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

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

## Die Broschüren

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



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





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

# März 2014

Weitere Details unter [www.urania.de](http://www.urania.de)

**Samstag, 1.3.**

9.00-18.00 RoboCup Junior Qualifikationsturnier Berlin 2014 (Eintritt frei)

**Sonntag, 2.3.**

8.00-13.00 Gesundheitstag: Tag des Hörens (Eintritt frei)

9.00-15.00 RoboCup Junior Qualifikationsturnier Berlin 2014 (Eintritt frei)

**Montag, 3.3.**

15.30 Johannes Prittwitz: Berlin – Stadt der Operetten- und Revuetheater\*\*

17.30 Günter Creutzburg: Der grüne Garten Portugals\*\*

19.30 Klemens Riha: Klima- und Naturschutz zusammen denken – Projekte und Ideen aus aller Welt\*

20.00 Spielfilm: Und morgen Mittag bin ich tot (2013)

**Dienstag, 4.3.**

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter: Die Eremitage in St. Petersburg\*\*

17.30 Ulrike Scheuermann: Das eigene Buch auf den Weg bringen\*

19.30 Dr. med. Dietmar Hansch: Achtsamkeit – der Ausweg aus der Stressfalle\*

20.00 Spielfilm: Und morgen Mittag bin ich tot (2013)

**Mittwoch, 5.3.**

15.30 Christian W. Engelbert: Sonnenvitamin D – das unterschätzte Multitalent\*

17.30 Horst Liebelt: Indonesien – Land mit vielen Gesichtern\*\*

19.30 Prof. Dr. G. Hüther, P. M. Endres: Lernlust. Worauf es im Leben wirklich ankommt\*

**Donnerstag, 6.3.**

15.30 Horst Liebelt: Mexiko – Aktuelles aus dem Land der Azteken und Mayas\*\*

17.30 Birgit Lutz: Grenzerfahrung Grönland\*\*

19.30 Prof. Dr. Ulrich Brand: Sozial-ökologische Transformation – ein Projekt eines rot-rot-grünen Bündnisses\*\*

**Freitag, 7.3.**

15.30 Marion Kappler: Mit dem Schiff von Moskau nach St. Petersburg\*\*

18.30-21.30 Homöopathie für Skeptiker\*

19.30 Prof. K. Grammer: Darwinsche Ästhetik – Ist Schönheit mehr als nur Oberfläche\*\*

20.00 Spielfilm: Der Medicus (2013)

**Samstag, 8.3.**

11.00-19.00 SCIENCE meets HOMOEOPATHY in Berlin

**Sonntag, 9.3.**

10.30 Politisches Café – Prof. Dr. Dieter Rucht, Eric Buhn (angefr.): Neue Soziale Bewegungen

11.00-14.00 Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

**Montag, 10.3.**

17.00-19.00 Gesundheitstag: Diabetisches Fußsyndrom (Eintritt frei)

19.30 Spielfilm mit Gespräch: Das Gehirn durch Film verstehen – Ein Tick anders

**Dienstag, 11.3.**

9.30 MathInside – Mathematik ist überall

16.00 Spielfilm: Der Medicus (2013)

19.30 Prof. Dr. Claus Kiefer: Die Entstehung der Welt nach den Regeln der Quanten\*

20.00 Spielfilm: All is lost (2013)

**Mittwoch, 12.3.**

15.30 Dr. med. Rieke Alten: Cortison – Fluch oder Segen\*\*

16.00 Spielfilm: Der Medicus (2013)

17.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Albrecht Dürer: 500 Jahre Meisterstiche\*\*

19.30 Prof. Dr. Frigga Haug: Zeit, Wohlstand und Arbeit neu definieren\*

20.00 Spielfilm: All is lost (2013)

**Freitag, 14.3.**

9.00-17.00 Messe: Gesundheit als Beruf (Eintritt frei)

**Samstag, 15.3.**

9.00-15.00 Messe: Gesundheit als Beruf (Eintritt frei)

**Montag, 17.3.**

15.30 Dr. rer. nat. Martin Farr: Der „Plötzliche Herztod“ in der Familie\*

17.00 Spielfilm: Das erstaunliche Leben des Walter Mitty (2014)

17.30 Dr. Sven Sebastian: Ein Hirn geht durch den Tag –

Die Herausforderungen für Wohlbefinden und Gesundheit\*

19.30 Prof. Dr. Hans Günter Gassen: Wie das Böse in unsere Köpfe kam\*

20.00 Spielfilm: Das erstaunliche Leben des Walter Mitty (2014)

**Dienstag, 18.3.**

15.30 Claus-Dieter Steyer: Paretz – Eine königliche Sommerfrische\*\*

17.30 Prof. Dr. Jörn Leonhard: Die Büchse der Pandora –

eine umfassende Geschichte des Ersten Weltkrieges\*

19.30 Leibniz-Lektionen: Prof. Dr. Andreas Radbruch: Rheumaforschung – von Therapie zur Heilung\* (Eintritt frei)

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

**Mittwoch, 19.3.**

15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: „Emerald Isle“ – Irland\*\*

17.00-19.00 Prof. Dr. med. Ulrich Nöth: Wann ist ein Gelenkersatz sinnvoll? (Eintritt frei)

19.30 Alexander Neureuter: Fukushima – das atomgespaltene Leben der Opfer\*\*

20.00 Dokumentarfilm: Verbotene Filme (2014)

**Donnerstag, 20.3.**

15.30 Brauseboys: Kudamm des Nordens – Geschichten aus der Müllerstraße\*\*

17.00+20.00 Dokumentarfilm: Verbotene Filme (2014)

17.30 Prof. Dr. Andreas Michalsen: Krankheitsbewältigung durch Heilfasten\*

19.30 Dr. Marwan Abou-Taam: Die salafistischen Bewegungen im Islam\*

**Freitag, 21.3.**

15.00 Führung: Dr. Gerhild H. M. Komander: Berlin im Mittelalter\*

15.30 Dr. Gunnar Strunz: Burgen des Deutschen Ordens\*\*

17.30 Klaus Wiesner: Nicaragua – ein Wander- und Trekkingparadies zwischen Vulkanen und Meer\*\*

19.30 Barbara Sher: Du musst dich nicht entscheiden, wenn du tausend Träume hast\*

20.00 Spielfilm: Anfang 80 (2011)

**Samstag, 22.3. und Sonntag, 23.3.**

10.00-18.00 Zweitägiges Seminarwochenende mit Barbara Sher:

Wishcraft – wie ich bekomme, was ich wirklich will

**Sonntag, 23.3.**

10.30-14.00 I. Meyer-Legrand: Stop & Grow – Kriegsenkel mit ihrem schwierigen Erbe

11.00 Roland Marske: Ostpreußen\*\*

14.00 Roland Marske: Jakobsweg – 800 Kilometer zu Fuß\*\*

**Montag, 24.3.**

15.30 Dr. R.-G. Schmedes: Vorsorgevollmacht und Betreuung – Was muss ich wissen?\*

17.00+20.00 Spielfilm: Jack in Love (2010)

17.30 Jörg Blech: Die Psychofalle. Wie die Seelenindustrie uns zu Patienten macht\*

19.30 Wohnungsneubau und Nachverdichtung: Fluch oder Segen für die Bestandsquartiere? (Eintritt frei)

**Dienstag, 25.3.**

15.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen\*\*

17.00 Spielfilm: Saiten des Lebens (2012)

17.30 Marion Kappler: Armenien und seine schönsten Kirchen und Landschaften\*\*

19.30 Film mit Gespräch: Sterbefasten – Freiheit zum Tod

20.00 Spielfilm: The Ides of March – Tage des Verrats (2013)

**Mittwoch, 26.3.**

Dr. Rolf-Günter Schmedes: Richtig erben und vererben\*

17.30 Jean-Peer Krause & Ralf Stresemann: Tatort Berlin: Der Fall „Lucie“\*\*

19.30 Prof. Dr. Peter Trawny: Heideggers „Schwarze Hefte“ –

wie ein neuer „alter“ Streit entsteht \*

**Donnerstag, 27.3.**

15.30 Gerhard Drexel: Klöster und Kirchen in Brandenburg\*\*

17.00 Spielfilm: Frau Ella (2013)

17.30 O. Hölcke: Ecuador – Zwischen gegrillten Meerschweinchen und Galápagos\*\*

19.30 Thomas de Padova: Wie das Tempo in die Welt kam\*

20.00 Spielfilm: The Wolf of Wall Street (2013)

**Freitag, 28.3.**

15.30 Dr. med. Jutta Krockner: Brustkrebs\*

17.00 Spielfilm: Frau Ella (2013)

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Wirbelsäulen- und Gelenkerkrankungen\*

19.30 Prof. Dr. Ulrich Rosar: Schön erfolgreich!

Physische Attraktivität und soziale Ungleichheit\*

20.00 Spielfilm: The Wolf of Wall Street (2013)

**Samstag, 29.3.**

19.00 Gaby Köster: Ein Schnupfen hätte auch gereicht

20.00 Matze Knop: Platzhirsche – Männer, Machos, Mütter söhnen

**Montag, 31.3.**

15.30 Dr. Halina Wingerath: Galizien – polnische Toskana\*\*

17.00 Spielfilm: Le Weekend (2013)

17.00-19.00 Gesundheitstag: Die moderne Fußchirurgie (Eintritt frei)

17.30 Björn Kuhligk und Tom Schulz: Neue Wanderungen durch die Mark Brandenburg\*\*

20.00 Spielfilm: Nicht mein Tag (2014)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · \* = Vortrag · \*\* = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter [www.urania.de](http://www.urania.de) · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2014 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €