



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

April
4/2014

RAUCHMELDER

Große Kontroverse
um ein kleines Gerät

10 FRAGEN ZUM MÜLL

Getrenntsammeln
heißt Kosten senken

WASCHHÄUSER EINST UND HEUTE

Im Paradies der
großen Wäsche



Volksentscheid am 25. Mai 2014

Wo landet Tempelhof?

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

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

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

GEMEINSAM KÖNNEN WIR AUSSERGEWÖHNLICHES BEWEGEN.

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE



Polsterei Böker Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.
Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

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

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

| | |
|--|----|
| Die Degewo renovierte: Im Fahrstuhl ist Musike drin | 6 |
| Calvinstraße 21: Meinungsfreiheit obsiegt | 6 |
| Abriss und Neubau am Belforter Karree: Kahlschlag für den Luxus-Neubau | 7 |
| Urteilen Sie Selbst! Die Ente bleibt draußen | 7 |
| Bundesjustizminister Heiko Maas zu Gast beim BMV: Ein Minister hört zu | 8 |
| Der Mietrechtstipp: Staffelmiete verhindert weitere Mieterhöhungen | 8 |
| Neubau: Von Trendwende keine Spur | 9 |
| Umwandlungsverordnung: Der Partner blockiert | 9 |
| IBB-Wohnungsmarktbericht: Steigender Druck besonders auf Geringverdiener | 10 |
| „Urban Living“: Blaupausen für einen preiswerten Neubau .. | 10 |
| Zweckentfremdungsverbot: Für Ferienwohnungen läuft die Zeit ab | 11 |
| Der Webtipp: Wo die Armen wohnen – wo die Reichen wohnen | 11 |
| Der Mietrechtstipp: Betriebskostenbelege – Kopien nur im Ausnahmefall | 11 |

TITEL

| | |
|--|----|
| Volksentscheid am 25. Mai 2014: Wo landet Tempelhof? | 12 |
|--|----|

HINTERGRUND

| | |
|---|----|
| Rauchmelder: Große Kontroverse um ein kleines Gerät | 17 |
| Bäume: Gefällt wird nur mit gutem Grund | 18 |
| 10 Fragen zum Müll: Getrennt sammeln heißt Kosten senken | 20 |
| Reichsforschungssiedlung Haselhorst: Erst die Küche, dann die Fassade | 22 |
| Waschhäuser einst und heute: Im Paradies der großen Wäsche | 24 |
| Neuer Energieausweis: Wohnen von A+ bis H | 26 |

MIETRECHT

| | |
|---|----|
| Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes | 27 |
| Instanzen-Rechtsprechung | 29 |

SERVICE

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



Bürger und Interessengruppen fühlen sich bei der Planung für das Tempelhofer Feld außenvorgelassen – eine Stimmung, die dem Senat viel Kritik und den bevorstehenden Volksentscheid eingebracht hat. Das MieterMagazin dokumentiert den Stand der Argumente und was entschieden werden soll.

Wo landet Tempelhof? 12

Der Baum ist des Stadtbewohners Naherholungsgebiet für Auge und Seele, sein Schatten- und Frischluftspender und manchem auch Nistplatz, Aufenthaltsort und Jagdrevier – Gründe genug, um ihm besonderen Schutz angedeihen zu lassen.



Gefällt wird nur mit gutem Grund 18



Dass sich ein Bundesminister außerhalb von Wahlkampfzeiten die individuellen Sorgen und Probleme von Mietern anhört, lässt aufhorchen. SPD-Justizminister Heiko Maas hat dies getan, als er vor Kurzem den Berliner Mieterverein besuchte.

Ein Minister hört zu 8

Abbildungen: Tempelhofer Freiheit, Nils Richter, Sabine Münch

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

Betr.: MieterMagazin 11/2013, Seite 26, Rosemarie Mieder: „Tauben in der Stadt – Fliegende Vorurteils-träger“

Alles Vorurteile?

„Tauben füttern ist nicht verboten“, schreiben Sie. Leider, möchte man da anfügen. Und: Nicht nur „mancher Stadtbewohner“ (versuchen Sie es doch mal mit dem Plural!), sondern auch manche Stadtbewohnerin „fühlt“ sich von diesen zu vielen dreckaufwirbelnden Vögeln belästigt. Da spielt es absolut keine Rolle, dass Hundekot mehr wiegt. Tiermedizinerin Malone sagt, Nichtfüttern sei „die falsche Lösung für das Problem“. Es heißt doch aber immer, dass durch menschliche Fütterung die Fruchtbarkeit der Tauben erhöht wird.

Zum Thema Tauben habe ich im Internet Folgendes gefunden: „Taubenkot birgt Gefahr für Mensch und Gebäude und die Schäden, welche er hervorrufen kann, sind nicht unerheblich. Zum einen enthält er eine Vielzahl von Erregern. Diese, wie etwa die EHEC-Bakterien, können beim Menschen schwere Infektionen des Darmes hervorrufen. Tauben können zudem Träger des Chlamyphilosophila psittaci-Bakteriums sein,

welches Ornithose, eine vor allem die Lunge betreffende Infektionskrankheit, verursacht. Selbst über längere Zeit ausgetrockneter Taubenkot kann noch lebensfähige Erreger beherbergen. Hinzu kommt noch, dass Tauben und ihre Nistplätze oft von Parasiten wie Zecken und Milben befallen sind, die wiederum auf den Menschen übertragen werden können. Des Weiteren bieten die Exkremente einen Nährboden für Schimmelpilze, deren Sporen sensibilisierend wirken. Neben der gesundheitlichen Gefahr für den Menschen birgt der Taubenkot jedoch im hohen Maße ebenso ein Risiko für Gebäude und Bauten aller Art, da er ätzend wirkt. Nach neuester Erkenntnis ist hierbei nicht der Taubenkot selbst Schadensverursacher, sondern gewisse Pilze, welche auf ihm ideale Wachstumsbedingungen vorfinden.“

S. Mania per E-Mail

Nach Meinung jener, die seit Jahren mit diesem Problem beschäftigt sind – Wildvogelexperten wie Almut Malone und auch Gesundheitsexperten vom Bundesinstitut für Risikobewertung – wird die gesundheitliche Gefahr, die von Tauben ausgeht, oft überschätzt und leider auch nicht selten übersteigert dargestellt. So sind sich diese Fachleute einig, dass der, der im Winter ein Vogelhäuschen aufstellt und damit Schwärme von Wildvögeln anlockt, bei ungenügender Hygiene ein weit größeres gesundheitliches Risiko eingeht als derjenige, der mit Tauben in Kontakt kommt.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2014, Seite 4, Leserbrief von G. Marold: „Bekennende Tierliebhaberin“

Füttern verboten?

Sie erklären, dass es ein öffentlich-rechtliches Verbot, Tauben zu füttern, in Berlin nicht gibt. In allen EU-Ländern gelten Tauben als „jagdbares Wild“. Laut den Paragrafen 34 und 50 des Landesjagdgesetzes Berlin ist die Fütterung von jagdbaren Wildtieren verboten und stellt

eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit bis zu 5000 Euro Bußgeld geahndet werden kann.

P. Weber per E-Mail

Gemeinden können ein allgemeines Taubenfütterungsverbot erlassen. In Berlin gibt es eine solche Verbotsverordnung nicht. Das Jagdrecht verbietet zwar Fütterung, gilt aber natürlich nur in Jagdgebieten und nur für Wildtauben und nicht für verwilderte Haustauben. Eine andere Frage ist, ob das Füttern sinnvoll ist. Der Umweltverband NABU Berlin rät zum Nichtfüttern.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/2014, Seite 28, Birgit Leiß: „Zukauf mit Zweifachwirkung“ (Spezial)

Billig kaufen, teuer vermieten

Während der 13 Jahre, in denen unser Mehrfamilienhaus von einem Privateigentümer zum Nächsten wanderte, darunter Personen mit durchaus zweifelhaftem Ruf und zuletzt sogar an eine dänische „Heuschrecke“, gab es keine einzige Mieterhöhung. In den letzten 13 Monaten, nach Erwerb durch das Wohnungsunternehmen Gewobag gleich zwei, von denen eine als unwirksam zurückgenommen werden musste, nur um nachgebessert wiederholt zu werden. Schmutz vor den Mülltonnen, Schmierereien an der Hauswand sind hierbei kein Hinderungsgrund, die Grenzen des Mietspiegels auszuloten. Das Angebot, sich die Wohnung einmal anzusehen, bevor Mieterhöhungen ausgesprochen werden, wird mit Stillschweigen übergangen. Die Erklärung des Gewobag-Vorstandes Markus Terboven, „man kaufe in diesen Fällen von Eigentümern, die aufgrund überzogener Renditeerwartungen in eine wirtschaftliche Schiefelage geraten sind (...). Nur so könne man die Preise bekommen, die man brauche, um günstige Mietwohnungen anzubieten“, kann ich nur als Ironie verstehen. Billig kaufen und teuer vermieten kann offenbar manch Gemeinnütziger besser als die Privaten.

O. Jordan per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvm@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 Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelgrafik:** Susanne Nöllgen/Grafik-Büro · **Fotografen/Bildagenturen:** AFC Air Flow Consulting, Benjamin Beytekin, BSR, Julia Gandras, IBB, immobilienreport.de, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Jens Sethmann, SenStadtUm, Tempelhofer Freiheit, US Airforce · **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 · Zurzeit gilt Anzeigenpreislise 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter

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

Telefonische Kurzberatung – Angebotserweiterung

Seit November 2013 bieten wir zusätzlich zweimal die Woche in den Abendstunden montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr für Mitglieder eine telefonische Kurzberatung unter ☎ 226 26-152 an. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit.

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, 19. Mai 2014 und Montag, 16. Juni 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)*

Bezirkliche Mitgliederversammlungen 2014

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins, wir laden Sie herzlich zur Teilnahme an der diesjährigen Bezirksmitgliederversammlung in Ihrem Bezirk ein.

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

Die Mitgliederversammlungen in den anderen Bezirken haben bereits stattgefunden.



Einsenderin dieses Fotos ist Marlis Beier.

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.

DIE DEGEWO RENOVIERTE

Im Fahrstuhl ist Musike drin

Die Wohnungsbaugesellschaft Degewo hat zwei Hochhäuser in Marzahn mit „Berlins erstem Aufzugsradio in einem Mietshaus“ ausgestattet. In den insgesamt vier Fahrstühlen wurden Lautsprecher eingebaut, aus denen rund um die Uhr das Programm von „Radio Berlin 88,8“ erschallt.

„Mehr Spaß beim Aufzugfahren“, verspricht die Degewo den über 500 Bewohnern der beiden 20-stöckigen Hochhäuser in der Märkischen Allee 280 und 282. Ob die Mieter den Spaß haben wollen, werden sie allerdings nicht gefragt. Man kann im Fahrstuhl weder das Radio abstellen noch den Sender wechseln.

Das Aufzugsradio wurde im Zuge umfangreicher Renovierungsarbeiten installiert. „Eingangsbereiche,

Flure, Treppenhäuser und Aufzüge erstrahlen in neuen Farben. Das Aufzugsradio soll den positiven ersten Eindruck unterstützen und verstärken“, sagt Degewo-Vorstand Frank Bielka. Alles zusammen hat 100 000 Euro gekostet. „Die Ausgaben werden sich nicht auf die Mieten auswirken“, versichert Degewo-Sprecher Lutz Ackermann. Auch die laufenden Kosten des Aufzugsradios trägt die Degewo. „Elevator music“ (Fahrstuhlmusik) ist im Englischen die wenig schmeichelhafte Genre-Bezeichnung für das Hintergrundgedudel, mit dem man landauf, landab nicht nur in Aufzügen berieselt wird. Konrad Kuhnt, Programmchef des RBB-Senders „Radio Berlin 88,8“ will davon nichts wissen: „Das Aufzugsradio soll Spaß machen. Wer im obersten Stockwerk



Foto: Niils Richter

Verbesserung für Vielfahrer: Radio im Degewo-Fahrstuhl

wohnt, hat deutlich mehr davon. Die unten wohnen, müssen eben zweimal fahren, um das Programm länger hören zu können.“ Bleibt zu ergänzen: Wer das Programm nicht hören will, braucht Ohrenschützer oder muss die Treppe nehmen.

Jens Sethmann

CALVINSTRASSE 21

Meinungsfreiheit obsiegt



Foto: Sabine Münch

Das Netz muss weg, das Transparent darf bleiben: Calvinstraße 21

Die Mieter der Calvinstraße 21 haben einen kleinen Erfolg errungen. Das Amtsgericht Mitte entschied: Das Protesttransparent darf bleiben, die Netzpläne, die der Vermieter aufhängen ließ, um das Transparent zu verdecken, muss weg.

„Wir lassen uns nicht luxussanieren!“ steht auf dem Transparent, das Hanna und Roman Czapara im Herbst 2011 auf ihrem Balkon in der Calvinstraße 21 aufgehängt haben. Sie

protestieren damit gegen das über-teuerte Modernisierungsvorhaben des Eigentümers Terrial und die schikanösen Bauarbeiten, bei denen unter anderem Fenster zugemauert, der Fahrstuhl demontiert und die Keller verschlossen wurden (das MieterMagazin berichtete mehrfach).

Im August 2013 verklagte Terrial die Mieter, das Transparent zu entfernen. Und nicht nur das: Am Baugerüst vor dem Haus ließ der Eigentümer graue Filzbahnen vor dem Balkon der Czaparas anbringen, später ersetzte er sie durch eine fünfflaglig gespannte Baunetzpläne. Die Schrift konnte man dadurch auf der Straße nicht mehr lesen, und im Wohnzimmer der Mieter war es fortan dunkel. Die Mieter ließen sich das nicht gefallen und klagten ihrerseits auf Beseitigung der mehrlagigen Netzpläne – und bekamen Recht. Das Gericht konnte auf dem Transparent „keinen unsachlichen oder gar strafbaren oder sittenwidrigen oder gegen

eine konkrete Person gerichteten Inhalt erkennen“ (Aktenzeichen 119 C 408/13 vom 26. Februar 2014). Die Amtsrichterin hat sich außerdem vor Ort davon überzeugt, dass die Aufhängung des Transparents das Mauerwerk nicht beschädigt. Einen vernünftigen Grund, warum ausgerechnet vor diesem Balkon die Pläne mehrlagig hängt, konnte der Eigentümer nicht nennen. „Auch wenn die Wohnsituation der Mieter weiterhin unerträglich bleibt, so hat das Amtsgericht den Vermieter an dieser Stelle in seine Schranken verwiesen“, erklärt Rechtsanwalt Christoph Müller, der die Mieter vertritt. Die Richterin hätte das Recht auf freie Meinungsäußerung damit bekräftigt. Unklar ist, warum im Juni 2013 überhaupt ein Baugerüst aufgestellt wurde. Arbeiten fanden seither nicht statt. Immerhin wurde der 2010 aufgestellte Baukran, der seit zwei Jahren ungenutzt auf der Straße herumstand, im März abgebaut.

Jens Sethmann

Kahlschlag für den Luxus-Neubau

Geschockt blickten Anwohner Anfang Februar auf ein Trümmerfeld: Über 40 Bäume waren in der Wohnanlage zwischen Belforter und Metzger Straße gefällt worden. Der Kahlschlag ist ein Etappensieg für den Grundstückseigentümer, der hier einen Luxus-Neubaublock samt Tiefgarage errichten will. Nicht nur die Bäume, auch die Altmieten sind dabei im Weg.

Als 2010 die Pläne des Investors Rainer Bahr bekannt wurden, war die Empörung im Bezirk Pankow groß. Die Wohnanlage gilt als gelungenes Beispiel eines DDR-Wohnungsbaus der 1960er Jahre. Zwischen den drei Zeilenbauten mit insgesamt 110 Wohnungen sind großzügige Grünflächen angelegt. Die Mieten sind günstig. Wer sich selber eine Gasetagenheizung eingebaut hat, zahlt drei bis vier Euro pro Quadratmeter – und das unweit vom Kollwitzplatz.

Die Firma „Econcept“, die bereits die Luxuswohnanlage „Palais Kolle Belle“ gebaut hat, will die bislang offene Seite zur Straßburger Straße hin mit einem siebengeschossigen Neubauriegel schließen. Dafür müssen zwei Aufgänge mit 20 Wohnungen abgerissen werden. 150 hochpreisige Wohnungen sind geplant, die bestehenden Gebäude sollen mit Aufzügen und Dachgeschossaufstockungen schicker gemacht werden. Im Bezirk sorgt das Vorhaben seit Jahren für Aufregung. Doch obwohl sich Polit-Prominenz wie Wolfgang Thierse und Gregor Gysi einmischte und obwohl das Bezirksamt 2011 eine Erhaltungsverordnung für das

Quartier erlassen hatte, musste man klein beigeben. Nachdem der Investor mit Schadensersatzforderungen in zweistelliger Millionenhöhe gedroht hatte und das Landgericht entschied, dass diese auch gerechtfertigt wären, wurde die Erhaltungsverordnung im Mai 2013 wieder aufgehoben. Für den Bezirk, der sich den Mieterschutz auf die Fahnen geschrieben hat, ist dies eine harsche Niederlage.

Daran ändert auch wenig, dass nun Mieterschutzregelungen ausgehandelt wurden. Diese sehen unter anderem Mietminderungen von bis zu 50 Prozent während der gesamten Bauzeit vor. Sieben Jahre lang sollen die Altmieten zudem vor modernisierungsbedingten Mieterhöhungen geschützt sein. Ähnliche Angebote hatte der Investor von Anfang an gemacht. Den vom Abriss bedrohten Mietern hilft das ohnehin herzlich wenig. Wer sich nicht auf Auszugsprämien einließ, erhielt bereits die Kündigung.

Rechtsanwältin Carola Handweg, die zwei betroffene Mieter vertritt, hält die Kündigungen für nicht zulässig: „Bei den bisher ergangenen Urteilen des Bundesgerichtshofs zu Abrisskündigungen handelte es sich um marode, sanierungsbedürftige Häuser. Die Eigentümer dort konnten nachweisen, dass ein Abriss und Neubau rentabler ist als eine Sanierung.“ Das sei hier nicht der Fall: „Hier werden preiswerte, gut sanierte Wohnungen abgerissen, um hochpreisige Eigentumswohnungen durch Neubau zu schaffen“, sagt die Anwältin.

Birgit Leiß

Die Bäume sind weg – die Altmieten auch: Kahlschlag in der Straßburger Straße



Illustration: Julia Candras

URTEILEN SIE SELBST!

Die Ente bleibt draußen

Unvergessen ist Loriots Trickfilmdialog zwischen den Herren Müller-Lüdenscheidt und Dr. Klöbner, die sich unverhofft gemeinsam in einer Badewanne wiederfinden und dabei trotz ihrer Nacktheit um Contenance bemüht sind.

Es geht auch wirklich nichts über ein entspannendes Bad zu zweit, zumindest mit dem Badepartner oder der Badepartnerin der Wahl – vorausgesetzt, die Badewanne ist groß genug dafür.

Das Ehepaar Wohlthat* aus Schöneberg genoss diesen Luxus, denn sie waren Mieter einer großen Berliner Altbauwohnung mit einer gemütlichen alten Badewanne, die ein ausgesprochen komfortables Baden ermöglichte. Jedenfalls bis zu dem Zeitpunkt, an dem ihr Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchführte. Im Bad wurden neue Rohre verlegt, Sanitäreinrichtungen ausgetauscht und Platz für einen Waschmaschinenanschluss geschaffen. Auch eine neue Badewanne wurde eingebaut, schließlich war diese Bestandteil des Mietvertrages. Leider geizte Vermieter Wachowiak* beim Komfort und verbaute ein Modell, bei dem das Baden nur noch mit angewinkelten Beinen möglich war. Er war der Ansicht, damit sei seiner Wiederherstellungspflicht Genüge getan. Dieser Ansicht waren die Wohlthats nicht. Sie reichten Klage ein, unter anderem mit der Begründung, die Armaturen seien so eng gesetzt, dass ein Baden ohne blaue Flecken nicht mehr möglich sei. Platz für eine größere Wanne sei hingegen schon. ... Wie hätten Sie entschieden? Die Klage der Wohlthats wurde abgewiesen, denn die genauen Maße der Wanne seien im Mietvertrag nicht bezeichnet. Zudem hätten die Mieter im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen Gelegenheit gehabt, vor Einbau der Wanne auf die Baupläne, die ihnen bekannt waren, Einfluss zu nehmen.

Amtsgericht Schöneberg, 16. Mai 2000
– 16 C 541/99 –

Elke Koepping



BUNDEJUSTIZMINISTER HEIKO MAAS ZU GAST BEIM MIETERVEREIN

Ein Minister hört zu

Bundesjustizminister Heiko Maas wollte sich über die Nöte von Mietern infolge von Mieterhöhungen ein Bild machen – beim Berliner Mieterverein suchte und fand er den Kontakt zu Betroffenen.

„Heute bin ich hier, um zuzuhören“, erklärte der Minister für Justiz und Verbraucherschutz, Heiko Maas (SPD). Der Berliner Mieterverein (BMV) hatte mehrere Mieter eingeladen, die die Chance nutzen wollten, den Justizminister auf ihr Anliegen aufmerksam zu machen.

Melanie Waage und Ramon Garcia sind Mieter in Prenzlauer Berg. Vor kurzer Zeit schlossen sie einen Mietvertrag ab. Alles in allem sah der Mietvertrag eine Nettokaltmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter im Monat vor – in Prenzlauer Berg nichts Ungewöhnliches mehr. Als sich dann bald nach Vertragsbeginn reichlich Mängel einstellten, wandten sich die Mieter an den Mieterverein. In der Folge wurde auch die im Vertrag genannte Wohnungsgröße überprüft. Die Wohnung erwies sich um mehr als 20 Quadratmeter kleiner als im Mietvertrag angegeben, der Quadratmeterpreis hätte damit bei über 12,50 Euro pro Quadratmeter gelegen. Der Oberwert des Berliner Mietspiegels weist für den Gründerzeitaltbau weniger als 7,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt aus.

Rund 7 bis 10 Prozent steigen die Mieten bei neuen Verträgen jährlich in Berlin an, erläuterte der BMV-Geschäftsführer Reiner Wild dem Justizminister. In anderen Großstädten bietet sich ein ähnliches Bild. Höchste Zeit also, den Mietpreisanstieg zu begrenzen, denn ein Ausgleich von Angebot und Nachfrage wird durch Neubau alsbald nicht zu erzielen sein.

Justizminister Maas kündigte alsbald einen Referentenentwurf zur Mietpreisbremse an. Nach seinen Planungen könnten die Mieter in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf ab 2015 vor Mieten, die mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, geschützt werden. Das fand natürlich die Zustimmung der Mietervertreter.

Erheblichen Mietpreissprüngen sehen sich derzeit viele Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt. „Die Beratungsnachfrage hat sich deutlich erhöht“, weiß Wibke Werner von der Geschäftsführung des BMV zu berichten. Sven Fischer, Christine Lüderitz und Peter Grabitz aus der Kopenhagener Straße 46 machten deutlich, welche Ausirkungen Modernisierungen und vor allem auch energetische Sanierungen haben können. Um mehr als 9 Euro pro Quadratmeter soll ihre Miete steigen – für Wärmedämmung, neue Fenster und eine Heizanlage. Allein eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung soll mit knapp 1,90 Euro pro Quadratmeter Mehrkosten zu Buche schlagen. Verständlich: Die Mieter wollen sich allesamt wehren. Doch es wurde schnell deutlich, dass die individuelle Berufung auf eine finanzielle Härte mit einem hohen Risiko verbunden ist. Justizminister Maas erkannte die hinter dieser Modernisierung stehende Absicht: Dem Eigentümer gehe es offenbar darum, „durch exorbitante Mietpreissteigerungen die Bude leer zu kriegen.“

Vor diesem Problem stehen auch die Mieter in der Steglitzer Horst-Kohl-Straße 15 A. Mieterin Beate Wagenknecht berichtet, dass die nach Modernisierung angekündigte Mietsteigerung von mehr als 5 Euro pro Quadratmeter viele Rentner verzweifelt mache: Was solle man tun, wenn nach Abzug der Miete weniger als 100 Euro zum Leben übrig bleiben würden?

Es ist offensichtlich, dass „Modernisierung auf dynamischen Wohnungsmärkten als Mittel zur Entmietung missbraucht wird“, bestätigt BMV-Geschäftsführer Wild. Die Änderungsvorschläge der großen Koalition seien da nicht ausreichend, ergänzte der Bundesdirektor des DMB, Lukas Siebenkotten. Gerade bei der energetischen Modernisierung müsse sich die Mieterhöhung an den tatsächlich erzielbaren Energieeinsparungen orientieren und nicht an den Kosten.



Foto: Sabine Münch

Probleme wie Mietenexplosion und Verdrängung durch Modernisierung haben für Justizminister Heiko Maas (im Bild rechts) jetzt ein Gesicht

Im Herbst will sich der Justizminister mit den neuen Regelungen zur Modernisierung befassen. „Ich bin sicher, dass hier Verbesserungen möglich sind“, versprach Heiko Maas am Ende seiner Informationstour. Die Zeit drängt.

mm



DER MIETRECHTSTIPP

Staffelmiete verhindert weitere Mieterhöhungen

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Miete nach Ablauf festgelegter Zeitspannen sich um einen jeweils konkret bezifferten Betrag erhöht, dann sind während der Laufzeit dieser Staffelmietvereinbarung sonst zulässige Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder wegen Modernisierungen (§ 559 BGB) ausgeschlossen. mm

NEUBAU

Von Trendwende keine Spur

Über 12 000 Neubaugenehmigungen für das Jahr 2013 vermeldet die Statistik. Aber bringen sie tatsächlich die ersehnte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt? „Das ist nicht abzusehen“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Die meisten Wohnungen entstehen als Eigentum – und was vermietet wird, ist für viele zu teuer.

Kommt der Wohnungsneubau in Berlin jetzt so richtig in Fahrt? Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) zeigte sich jedenfalls hoch zufrieden über die Zahlen, die das statistische Landesamt am 4. März öffentlich machte: Im vergangenen Jahr wurden 12 518 Wohnungen genehmigt, knapp ein Drittel mehr als 2012. „Die Trendwende beim Wohnungsneubau ist geschafft“, urteilte zufrieden der Senator.

Schaut man sich die Zahlen genauer an, so sollen rund 8000 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern entstehen, circa 2000 in Ein- und Zweifamilienhäusern und knapp 2500 kommen in schon fertigen Gebäuden hinzu – etwa durch Aufstockung oder den Ausbau von Dachgeschossen. Die Zahlen sind aber Zukunftsmusik, denn von der Genehmigung bis zur Fertigstellung braucht es in aller Regel zwei bis drei Jahre. Ein nicht gerade geringer Teil der Wohnungen werden Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen der höheren Preisklasse sein. Von den bisher fertiggestellten Neubauwohnungen sind ganze 15 Prozent tatsächlich als Mietwohnungen vorgesehen – und maximal 5 Prozent sind von breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbar. Auf diese Schieflage weist der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, hin: „Von einer

Foto: Christian Muhrbeck



Im Neubau entstehen zu wenige Mietwohnungen für Normalverdiener

tatsächlichen Trendwende gibt es keine Spur.“ Der Mieterverein fordert mindestens 1500 bis 2000 neue, langfristig gebundene Mietwohnungen mit einem Mietpreis von 5,50 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter, damit durch den Neubau eine spürbare Marktentlastung erzielt wird. Dazu sei jedoch eine deutliche Ausweitung der Förderung notwendig: von geplanten 64 auf 100 Millionen Euro jährlich.

Rosemarie Mieder

UMWANDLUNGSVERORDNUNG Der Partner blockiert

Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) schafft es nicht, den Widerstand des Koalitionspartners CDU gegen eine Umwandlungsverordnung zu brechen. Die Grünen fordern nun vom Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit ein Machtwort, damit die fortschreitende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den Milieuschutzgebieten verhindert werden kann.

Eine Umwandlungsverordnung schützt preiswerte Wohnungen vor dem Ausverkauf

Im Januar zeigte sich Michael Müller noch zuversichtlich, dass er die CDU bald von der Notwendigkeit einer Umwandlungsverordnung überzeugen kann. Doch die Union hält ihre Blockade aufrecht. Dem Vernehmen nach will sie sogar den „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ wegen der darin vorgeschlagenen Umwandlungsverordnung nicht mittragen. Würde das Land Berlin eine solche Verordnung erlassen, könnten die Bezirke in ihren sozialen Erhaltungsgebieten (besser bekannt als Milieuschutzgebiete) die Eigentumsu-mwandlung verbieten und so einen starken Mietsteigerungsmotor stoppen. Hamburg macht damit seit 1998 gute Erfahrungen. Bayern hat kürzlich ebenfalls eine Umwandlungsverordnung in Kraft gesetzt. Die Berliner Grünen und ihre Bau-stadträte Sibyll Klotz (Tempelhof-Schöneberg), Jens-Holger Kirchner (Pankow) und Hans Panhoff (Fried-

richshain-Kreuzberg) fordern nun in einem offenen Brief, die lange angekündigte Verordnung schnellstmöglich einzuführen: „Wir sehen die soziale Erhaltungssatzung in Verbindung mit einer Umwandlungsverordnung als ein geeignetes Instrument an, um soziale Wandlungsprozesse in beliebten Innenstadtlagen sozial nachhaltig zu steuern und einer Verknappung preisgünstigen Mietwohnraums entgegenzuwirken.“ Um die Bezirke in die Lage zu versetzen, auch ihr bisher nur theoretisches Vorkaufsrecht auszuüben, fordern die Grünen zudem einen Wohnungsankauf-Fonds.

In Berlin stehen 19 Stadtviertel mit rund 191 000 Einwohnern unter Milieuschutz, vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. In den Ortsteilen Schöneberg, Friedrichshain und Prenzlauer Berg sind weitere Unterschutzstellungen geplant. Jens Sethmann

Foto: Christian Muhrbeck



IBB-WOHNUMGSMARKTBERICHT

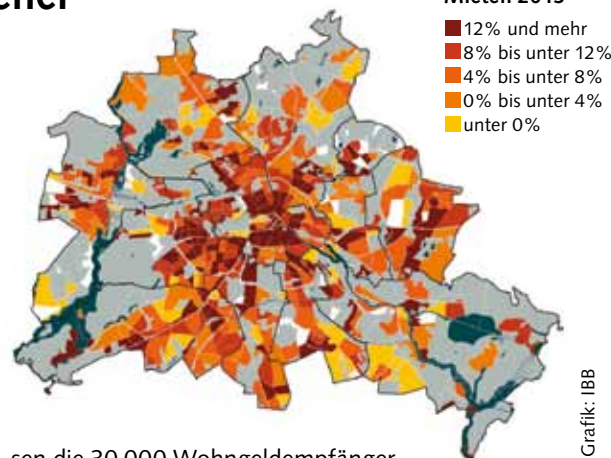
Steigender Druck besonders auf Geringverdiener

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird es immer enger. Die Mieten steigen rasant an. Besonders Geringverdiener stehen unter zunehmendem Druck. Das zeigt der neue Wohnungsmarktbericht 2013 der Investitionsbank Berlin (IBB). Der Berliner Mieterverein (BMV) nennt die Situation „dramatisch“: „Der Wohnungsmarkt versagt.“ Neubau allein sei keine Lösung.

Wie zahlreiche Studien zum Berliner Wohnungsmarkt zuvor, verzeichnet auch der neue Bericht der landeseigenen IBB rasant ansteigende Mietpreise. Die Nettokaltmiete für Wohnungen, die im dritten Quartal 2013 im Internet angeboten wurden, lag im Mittel bei 8,36 Euro pro Quadratmeter. Das sind 0,78 Euro oder 10,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. In

Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg werden schon fast für jede zweite angebotene Wohnung mehr als 10 Euro pro Quadratmeter verlangt. Grund für diese Teuerung sind die stark steigende Nachfrage und das kaum wachsende Angebot: Im Jahr 2012 wuchs die Bevölkerungszahl um mehr als 40000 Menschen. Im gleichen Zeitraum sind aber nur 4200 Wohnungen neu gebaut worden. Das ist zwar die Höchstmarke der letzten zehn Jahre, reicht aber längst nicht aus. Die IBB schätzt, dass jährlich 10000 bis 12000 neue Wohnungen auf den Markt kommen müssen.

Dass sich die Lage besonders für Haushalte mit geringem Einkommen zugespitzt hat, zeigt eine Sonderauswertung des IBB-Berichts. So müs-



Grafik: IBB

sen die 30 000 Wohngeldempfänger in Berlin im Durchschnitt schon 44 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Bei den 316000 Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften liegen die tatsächlichen Wohnkosten im Schnitt um drei Prozent über der vom Jobcenter übernommenen Miete.

Jens Sethmann

■ IBB-Wohnungsmarktbericht 2013 zum Download: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

„URBAN LIVING“

Blaupausen für einen preiswerten Neubau



Modell: SenStadtUIm

Ideen für platzsparenden und preiswerten Neubau lieferte „Urban Living“

Berlin braucht neue Wohnungen, auch durch Nachverdichtung. Wie bezahlbarer Wohnungsbau entstehen und dabei auch in bestehenden Nachbarschaften Akzeptanz finden kann, wollte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit der Ideenkonkurrenz „Urban Living“ herausfinden.

„Ziel des Verfahrens war, Prototypen für den Wohnungsbau in Berlin zu erhalten, und dies zu bezahlbaren Preisen“, erklärt Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. Die städtischen

Wohnungsbaugesellschaften und der Liegenschaftsfonds haben acht Baugrundstücke vorgeschlagen, die von 31 in- und ausländischen Architekturbüros bearbeitet wurden. „Wir haben nach Inspirationen für die Wohnungsbaugesellschaften gesucht und viele innovative Ideen erhalten“, so Lüscher.

So hat das Kölner Büro „BeL“ vorgeschlagen, auf einem Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land in der Briesestraße in Neukölln das ungenutzte Parkhaus nicht etwa abzureißen, sondern mit einigen Eingriffen in ein Wohnhaus umzubauen. Mit einem Low-Budget-Konzept liegen die Baukosten bei nur 820 Euro pro Quadratmeter. Dadurch ist es möglich, die Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter zu vermieten.

In der Schöneberger Gewobag-Siedlung Am Mühlenberg will das Münchner Büro „03 Architekten“ die Nachkriegsbauten um ein bis drei Geschosse aufstocken. So kön-

nen 20 bis 25 Prozent mehr Wohnungen entstehen, ohne dass Freiflächen zugebaut werden.

„Plattenbau 2014“ nennt Regula Lüscher ein Leichtbeton-Bausystem, das die Berliner Architekten „Barkow Leibinger“ entwickelt haben. Auf einem Parkplatz neben dem Rathaus Mitte in der Karl-Marx-Allee entwarfen sie ein Hochhaus mit 17 Geschossen. „Diesen Typ könnte man an verschiedenen Stellen ausführen“, sagt Staatssekretär Ephraim Gothe. „Das könnte eine Blaupause sein.“

„Großartig“ findet Howoge-Geschäftsführerin Stefanie Frensch die Ergebnisse. Ihre Gesellschaft hat sich mit einer Brachfläche in der Elsastraße beteiligt, für die Architekten aus Madrid, Paris, Zürich und Köln Entwürfe geliefert haben. Die Pläne sollen nicht in der Schublade verstauben. „Wir werden zeitnah mit der Ausschreibung beginnen, und da werden wir das einfließen lassen“, so Frensch.

Jens Sethmann

■ Die Entwürfe können bis zum 5. April im Internet eingesehen, kommentiert und diskutiert werden: www.urbanliving.berlin.de

ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT

Für Ferienwohnungen läuft die Zeit ab

Am 1. Mai tritt das Zweckentfremdungsverbot für ganz Berlin in Kraft. Nach dem entsprechenden Gesetz hat der Senat im März auch die dazugehörige Verordnung erlassen. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt, dass Wohnraum nun Wohnraum bleibt.

Zu lange hat der Senat zugesehen, wie immer mehr Wohnungen als Gewerberäume zweckentfremdet wurden. Besonders der Boom der Ferienwohnungen hat dem Berliner Wohnungsmarkt mindestens 12 000 Wohnungen entzogen. Ab dem 1. Mai werden solche Umnutzungen nicht mehr genehmigt. Ferienwohnungsanbieter müssen ihre Touristenapartments beim Bezirksamt melden. Ihnen wird eine Übergangsfrist von zwei Jahren eingeräumt, danach muss die Wohnung wieder regulär vermietet werden. Bei gewerblichen Büromietern, freiberuflichen Kanzleien und Praxen in Wohnungen bleiben die Gewerbemietverträge bis zum Ende ihrer Laufzeit gültig.

Die zweckfremde Nutzung kann allerdings auch darüber hinaus genehmigt werden, wenn etwa die wirtschaftliche Existenz des Betriebs oder des Ferienwohnungsvermieters gefährdet ist oder wenn der Verlust an Wohnraum durch die „Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum“ ausgeglichen wird.

Auch ein länger als sechs Monate andauernder Leerstand und der Abriss von Wohnungen wird genehmigungspflichtig. Wer ohne Erlaubnis Wohnraum zweckentfremdet, leerstehen lässt oder beseitigt, muss bis zu 50 000 Euro Bußgeld zahlen. Die Bezirke erhalten zur Überwachung 17 zusätzliche Bearbeiterstellen: Mitte, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf je zwei, die übrigen Bezirke jeweils eine Stelle. Die Bezirke hatten deutlich mehr Mitarbeiter gefordert. Zum Vergleich: Im Jahr 2001 waren in den Innenstadtbezirken über 100 Beamte mit der Kontrolle des Zweckentfremdungsverbots beschäftigt. Die



Foto: Christian Muhrbeck

17 neuen Leute werden viel zu tun haben, um die Antragsflut zu bewältigen. Das Gesetz hat nämlich einen großen Haken: Wenn die Bauämter es nicht schaffen, einen Antrag auf Zweckentfremdung innerhalb von 14 Wochen zu bearbeiten, gilt die Nutzung automatisch als genehmigt, und zwar unbefristet. „Wir erwarten, dass für die Zukunft eine weitere Reduzierung des Angebots an Wohnraum durch zweckfremde Nutzungen ausgeschlossen wird“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Um die Wirkung zu unterstützen, stellt der BMV ab Mai einen Musterbrief bereit, mit dem man die zuständige Stelle auf zweckfremde Nutzungen hinweisen kann.

Jens Sethmann

Ab Mai drohen Bußgelder, wenn Wohnungen ohne Erlaubnis als Feriendomizil vermietet werden

DER WEBTIPP

Wo die Armen wohnen – wo die Reichen wohnen

Die Daten zum Quartier nordwestlich des Moritzplatzes sprechen eine deutliche Sprache: 75 Prozent der Kinder unter 15 Jahre wachsen in Familien auf, die staatliche Unterhaltsleistungen beziehen. Berlinweit sind dies „nur“ 28,7 Prozent. Die Gegend ist dunkelrot markiert. Auf dem Ende Februar erschienenen Sozialatlas von Gesundheits- und Sozialsenator Mario Czaja (CDU) bildet der Kiez – in Beamtendeutsch Planungsraum – das Schlusslicht unter den 440 untersuchten Einheiten. Für die Beurteilung wurden vielfältige Daten herangezogen: Arbeitslosigkeit, Bildung, Einkommen, Säuglingssterblichkeit und vieles mehr. Herausgekommen ist ein höchst differenziertes Bild, das zeigt, wo sich eine soziale Situation verfestigt, wo die Auf- und Absteiger zu finden sind – und wie inhomogen es in den einzelnen Berliner Bezirken zugeht. So finden sich auch im gutbürgerlichen Steglitz-Zehlendorf arme Gegenden: die Thermometersiedlung in Lichterfelde-Süd beispielsweise. Und das als arm eingestufte Marzahn-Hellersdorf hat mit Biesdorf einen Kiez, der sozial ganz oben rangiert.

Rosemarie Mieder

■ Die Berichte und die Datensammlung im Internet unter: www.berlin.de/sen/statistik/gesoz/gesundheit/spezial.html www.gsj-berlin.info



DER MIETRECHTSTIPP

Betriebskostenbelege: Kopien nur im Ausnahmefall

Hat der Mieter Zweifel an der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, steht ihm ein Kontrollrecht durch Einsicht in die Originalbelege zu. Wird ihm diese Einsicht nicht gewährt, ist die Betriebskostenabrechnung nicht fällig. Ein Anspruch auf Übersendung kostenpflichtiger Belegkopien besteht allerdings nur, wenn die Einsichtnahme für den Mieter unzumutbar ist. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung sich mit ihren Unterlagen in einer weit entfernten Stadt befindet.

mr

Volksentscheid am 25. Mai 2014

Wo landet Tempelhof?

Am 25. Mai wird in Berlin abgestimmt: Wird es am Rand des Tempelhofer Feldes eine Bebauung geben, oder soll das gesamte ehemalige Flughafengelände frei bleiben? Die Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“ hat 185 328 Unterschriften dafür gesammelt, dass das Gelände so bleibt, wie es ist – ohne jegliche Bebauung. Weil mehr als sieben Prozent der Berliner das Volksbegehren unterschrieben haben, kommt es nun zum Volksentscheid. Der Senat will hingegen an den Rändern des Tempelhofer Feldes eine Bebauung zulassen – für dringend benötigte Wohnungen, wie Senator Michael Müller immer betont, aber auch für Gewerbebauten, eine neue Zentral- und Landesbibliothek und eine Schule. Über Sinn und Unsinn, Art und Ausmaß der geplanten Randbebauung hat sich eine heftige Diskussion entwickelt. Doch abgestimmt wird nur über Ja oder Nein. Der Senat hat dafür den 25. Mai, den Tag der Europawahl, festgesetzt. Tempelhof steht vor der Landung.



de Parklandschaft will der Senator „weiterentwickeln“: Gedacht ist an einen Fuß- und Radweg, der das Gelände in Nord-Süd-Richtung durchquert, Sitzbänke sollen aufgestellt werden und der mohammedanische Friedhof könnte mit einer Erweiterung rechnen. Der Bau eines Regenwasserbeckens war schon begonnen worden, wurde aber durch eine Klage des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) gestoppt, weil der Senat keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt hatte.

Am weitesten fortgeschritten sind die Planungen des Senats für das „Wohn- und Bildungsquartier“ im Westen des ehemaligen Flugfeldes am Tempelhofer Damm. Dreh- und Angelpunkt dieses Stadtviertels soll der Neubau der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) sein. Für dieses Gebäude gab es schon einen Architektenwettbewerb. Ein Bebauungsplan für das Quartier wird gerade erarbeitet. Die Baublöcke sind vor allem für das Wohnen vorgesehen, in der ersten Reihe am lauten Tempelhofer Damm wären auch Gewerbenutzungen möglich. Die 1700 Wohnungen würden ab 2016 von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Degewo, Stadt und Land



Die Zukunft des Tempelhofer Feldes aus Sicht der „100 %-Initiative“: Freifläche pur

Foto: Sabine Münch



Foto: Sabine Münch

Stein des Anstoßes ist der Masterplan für das Tempelhofer Feld, den Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) im März 2013 vorgelegt hat. Demnach würde das ehemalige Flugfeld an drei Seiten bebaut: am Tempelhofer Damm, entlang des S-Bahn-Rings und auf Neuköllner Seite an der Oderstraße. Insgesamt sollen 4200 Wohnungen und 425 000 Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen. Die verbleiben-



Grafik: Tempelhofer Freiheit

sowie von der Baugenossenschaft Ideal gebaut – die Hälfte davon zu reduzierten Nettokaltmieten von sechs bis acht Euro pro Quadratmeter, wie angekündigt wurde.

Vier Quartiere nach dem Masterplan

Die weitere Entwicklung soll gegen die Uhrzeigerrichtung erfolgen. Für den Bereich Südring ist überwiegend eine Gewerbenutzung vorgesehen. Die Wohnbauflächen würden durch die Büro- und Geschäftsgebäude von der S-Bahn und der Autobahn abgeschirmt. Auch hier ist das Bebauungsplanverfahren bereits in Gang gesetzt worden. Der dritte Schritt betrifft das Quartier an der Oderstraße, das vor allem dem Wohnen dienen soll und durch den Bau einer neuen Grundschule sowie durch die Erweiterung des Werner-Seelenbinder-Sportparks komplettiert würde. Viertes Bausteine ist das Columbia-Quartier.

Nach heftigen Protesten gegen die Bebauungsvisionen am Columbiadamm hat Senator Müller diese Planung inzwischen gestoppt. Das heißt aber nicht, dass die Nordseite offen bleibt. Im Masterplan ist sie immer noch als „Potenzialfläche“

eingetragen, auf der ab 2025 bis zu 500 Wohnungen gebaut werden könnten.

Das Volksbegehren will dagegen jegliche Bebauung des Tempelhofer Feldes verhindern. Seit der Öffnung des ehemaligen Flughafens im Jahr 2010 erfreut sich die riesige Freifläche einer großen Beliebtheit. Der Gesetzentwurf der Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“, der am 25. Mai zur Abstimmung steht, nennt für den Erhalt als öffentliche Grünfläche mehrere Gründe. Zum einen sei die Weite der Fläche innerhalb einer Großstadt einzigartig und habe mit ihrer Offenheit und den ungehinderten Bewegungsmöglichkeiten einen

hohen Erholungswert. Zum anderen komme der Wiesenfläche inmitten der dichten Bebauung eine stadtklimatisch und ökologisch wichtige Funktion zu als Kaltluftentstehungsgebiet und Luftaustauschschneise. Außerdem sei der ehemalige Flughafen auch über den Denkmalschutz hinaus in seiner Gänze historisch bedeutsam.

Deshalb sollen Bauwerke, Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem gesamten Gelände unterbleiben. Im äußeren Wiesenring – das

◀ Die Zukunft des Tempelhofer Feldes laut Masterplan des Senats: Freifläche mit Randbebauung



Grafik: Tempelhofer Freiheit

sind die Flächen außerhalb des „Taxiways“ – dürften Sportplätze und Toilettenanlagen entstehen, feste Sitzbänke, Tische und Abfallbehälter könnten aufgestellt werden, und auch Wegebeleuchtungen und Hinweisschilder wären dort zugelassen. Erlaubt wären im Randbereich auch das Pflanzen einzelner Obstbäume

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Öffentliche Nutzungen
- Technologie/Bildung/Gesundheitswirtschaft
- Bestandsgebäude

100 Prozent oder 78 Prozent?

Das Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof umfasst 386 Hektar. Davon entfallen auf das Flughafengebäude und sein Vorfeld 54 Hektar. Offen zugänglich sind zurzeit 294 Hektar. Das Volksbegehren fordert, diese zu 100 Prozent freizuhalten. Die im Masterplan des Senats angestrebte Bebauung liegt im Wesentlichen außerhalb der inneren Rundstraße, des sogenannten Taxiways. Die drei Baufelder haben zusammen

59 Hektar: Das „Bildungsquartier“ am Tempelhofer Damm umfasst 14 Hektar, das Gewerbe- und Wohngebiet „Südring“ 27 Hektar und das Wohnquartier Oderstraße 18 Hektar. Am Columbiadamm ist zudem noch eine „Potenzialfläche“ vorgesehen, für die es noch keine Pläne gibt. Als öffentlicher Park würde eine Fläche von 230 Hektar bleiben. Das wären 78 Prozent der jetzigen Parklandschaft.
js

und die Anlage von gemeinschaftlich genutzten „Allmende-Gärten“. Generell darf dem Gesetzentwurf zufolge auf dem Feld alles geschehen, was sich im Rahmen „üblicher und typischer Freizeit- und Erholungsnutzung“ bewegt.

Unbeantwortet ▶
ist die Frage:
Was passiert
mit dem Flughafen-
gebäude?

Der Senat nahm das Volksbegehren erst ernst, als tatsächlich genügend Unterschriften für einen Volksscheid zusammengekommen waren. Michael Müller wirbt nun um Akzeptanz für seinen Masterplan: „Wie von mir immer zugesagt, werden 230 Hektar – ein Gebiet größer als der Große Tiergarten – als Freifläche erhalten bleiben.“ Die Ränder des Feldes brauche man aber für den Bau von dringend benötigten neuen, bezahlbaren Wohnungen. Müller weiter: „Eine große Freifläche mit einzigartiger Weite und bezahlbares Wohnen sind auf dem Tempelhofer Feld keine Gegensätze.“

■ Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“:
www.thf100.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:
www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/tempelhof

Tempelhof Projekt GmbH (im Auftrag der Senatsverwaltung):
www.tempelhoferfreiheit.de

Der Erfolg des Begehrens war vor allem ein Misstrauensvotum gegen die Senatsplanung. Auch Berliner, die sich eine maßvolle Bebauung des Feldes mit Wohnungen durchaus vorstellen können, haben die



Foto: Sabine Münch

„100-Prozent“-Initiative unterstützt. Sie halten die geplante Bebauung für überdimensioniert, glauben dem Senat nicht, dass dort bezahlbare Wohnungen entstehen, befürchten,

Ein dritter Weg zwischen Ja und Nein?

dass eine von Häusern umgebene Fläche nicht mehr so frei nutzbar wäre, oder meinen gar, die Randbebauung könnte nur der Anfang für ein weiteres Zubauen des Geländes sein.

Auch wenn die Bürger am 25. Mai nur mit Ja oder Nein entscheiden

können – ob gebaut wird oder nicht – wird nun auch über das Wie und Wo einer möglichen Bebauung diskutiert. Unter den Parteien und Verbänden verschließt sich kaum jemand vollständig einer Bebauung, der Masterplan des Senats hat aber wenig Freunde. Das Ergebnis des Volksbegehrens sei „eine rote Karte für die Tempelhofer-Pläne des Senats und zwingt ihn, diese jetzt mit den Berlinerinnen und Berlinern zu diskutieren“, erklärt die Grünen-Fraktionsvorsitzende Antje Kapek. Ihre Partei schlägt vor, kleinere und billigere Wohnungen zu bauen und dafür auf den Neubau der Zentral- und

Vom preußischen Exerzierplatz zur Tempelhofer Freiheit

Als Tempelhofer Feld bezeichnete man die Ackerflächen, die sich südlich von Berlin von Schöneberg bis nach Rixdorf hingen. Seit 1722 wurde es vom preußischen Militär als Manövergelände, Parade- und Exerzierplatz genutzt. Im 19. Jahr-

Jahren auch die ersten Berliner Fußballclubs ihr neuartiges Spiel aus. Feste Plätze gab es da noch nicht. Die Mannschaften mussten ihre Torstangen mitbringen und die Felder jedes Mal neu markieren. Die Flächen westlich des Tempelhofer Damms wurden 1910 an die Gemeinde Tempelhof verkauft, die hier bis 1928 die Siedlung Neutempelhof bauen ließ.

Ab 1885 gab es auf dem Tempelhofer Feld Vorführungen und Testflüge von Ballonen und Luftschiffen. 1909 war Motorflugpionier Orville Wright hier zu Gast und stellte mit 172 Metern einen neuen Höhengweltrekord auf. Von 1922 bis 1928 baute man die bescheidenen Anlagen zu einem echten Flughafen aus, der sich aber auch schon bald als zu klein erwies. Nach ihrer Machtübernahme beauftragten die Nationalsozialisten 1934 den Architekten Ernst Sagebiel mit einem Neubau. Er baute 1936 bis 1941 das gigan-

tische Flughafengebäude, das heute noch steht. Während des Zweiten Weltkrieges hat die Rüstungsindustrie das Gebäude genutzt. Tausende Zwangsarbeiter aus ganz Europa wurden hierher verschleppt. Auf dem Gelände des Tempelhofer Feldes betrieben Gestapo und SS zudem von 1933 bis 1937 das Konzentrationslager „Columbia“, in dem überwiegend politische Häftlinge eingepfercht, misshandelt und erschossen wurden.

Nach Kriegsende wurde der Flugbetrieb unter US-amerikanischer Aufsicht wieder aufgenommen. Eine bedeutende Rolle spielte der Flughafen während der Berlin-Blockade 1948 bis 1949: Die Transportflugzeuge der Luftbrücke aus Westdeutschland landeten teilweise im 90-Sekunden-Takt und sicherten so die Versorgung der West-Sektoren. Nach der Eröffnung des neuen Flughafens Tegel stellte Tempelhof 1975 den zivilen Flugbetrieb ein, nahm



Foto: US Airforce

Eingestellt wurde der Flugbetrieb in Tempelhof im Jahr 2008

hundert wurde das Feld ein beliebtes Ausflugsziel für die Berliner: An Sonntagen kamen sie in Scharen zum Spazierengehen und Picknick. Dazwischen trugen ab den 1880er

Landesbibliothek zu verzichten. Die Linke hat detaillierte Vorstellungen: „Wir wollen keine Bebauung am Columbiadamm, an der Oderstraße und entlang des S-Bahn rings“, sagt die Ex-Senatorin Katrin Lompscher. „Wir halten lediglich am Tempelhofer Damm Wohnungsbau im Zusammenhang mit dem Bibliotheksstandort für möglich, ausschließlich von öffentlichen und dem Gemeinwohl verpflichteten Trägern mit dauerhaften sozialen Bindungen und bezahlbaren Mieten, und das nicht nur für 50, sondern für 100 Prozent der Wohnungen.“ Den Piraten geht es vor allem um die Bürgerbeteiligung. „Wir möchten, dass den Berlinerinnen und Berlinern die Gestaltung der Freiflächen ihrer Stadt endlich verbindlich in die eigene Hand gelegt wird“, sagt Philipp Magalski. „Dadurch wäre eine partielle Bebauung nicht ausgeschlossen.“

SPD und CDU haben als Alternative zum 100-Prozent-Volksbegehren einen Gesetzentwurf formuliert, der den Fortbestand der zentralen 230 Hektar als Grünanlage garantiert. Die Fraktionen im Abgeordneten-

ihn aber 1985 wieder auf. Durch den Beschluss zum Bau des Großflughafens Berlin-Brandenburg von 1996 wurde der defizitäre Flughafen Tempelhof überflüssig. Nachdem ein Volksbegehren gegen die Schließung gescheitert war, hob am 30. Oktober 2008 die letzte reguläre Maschine ab. Am 8. Mai 2010 öffneten sich die Tore des Flugfeldes für die Öffentlichkeit. Die nun „Tempelhofer Freiheit“ genannte Grünfläche erfreute sich unter Anwohnern, Erholungssuchenden und Freizeitsportlern sofort großer Beliebtheit – gerade auch, weil die Fläche kein durchgestalteter Park ist. Die hier geplante Internationale Gartenbauausstellung 2017 traf deshalb auf Widerstände und wurde nach Marzahn verlegt. Die Internationale Bauausstellung 2020, die sich zum großen Teil dem Tempelhofer Feld widmen sollte, wurde ganz abgesagt.

js

haus haben sich im März mehrmals getroffen, um mit einem gemeinsamen Allparteien-Kompromiss in den Volksentscheid zu gehen. Kurz nach Redaktionsschluss wurde bekannt, dass diese Verhandlungen gescheitert sind.



„Gegner und Befürworter müssen von ihren Extrempositionen abweichen“, meint Antje Kapek. Um einen „dritten Weg“ zu finden, hat die Grünen-Fraktion zu einem Fachgespräch eingeladen. Dabei äußerten die Experten teils harsche Kritik am Masterplan und dem Vorgehen des Senats, obwohl sich auch hier fast keiner prinzipiell gegen eine Bebauung stellte.

Hauptkritikpunkt: Der Alleingang des Senats

„Berlin hat hier einen einzigartigen Natur- und Erholungsraum, um den uns jede Metropole beneidet“, sagt BUND-Landesgeschäftsführer Tilmann Heuser, der sich am Tempelhofer Damm aber ebenfalls eine Bebauung vorstellen kann. Das Problem sei, dass vielfach signalisiert worden wäre, die Randbebauung sei alternativlos. „Das führt dazu, dass wir mittlerweile einen breiten Widerstand gegen diese Art von Stadtplanung haben“, so Heuser. „Man muss sich von diesem Masterplan verabschieden, um die Unentschiedenen zur Abstimmung zu bringen“, forderte Christine Edmaier, Präsidentin der Architektenkammer Berlin.

Uausgegoren findet auch Aljoscha Hofmann von der Initiative „Think Berl!n“ den Senatsplan. Er fragt: „Wie kann man das Feld bebauen, wenn man noch gar keine Idee hat, was man mit dem Flughafengebäude machen will?“ Weitgehend einig war man sich, dass man den Zeitdruck aus dem Verfahren nehmen muss und dass die Bürger mehr Einfluss auf die Planung bekommen sollen.

„Mangelhafte Kommunikation“ wirft der Berliner Mieterverein (BMV) dem Senat vor. Das erfolgreiche Volksbegehren sei Ausdruck des Argwohns gegenüber der Senatsplanung, er-

Zurzeit ist das Tempelhofer Feld die größte Sport- und Freizeittfläche der Stadt



Fotos: Sabine Münch



klärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Viele Berliner würden dem Senat nicht glauben, dass hier tatsächlich bezahlbare Wohnungen entstehen werden. Dass die Hälfte der 1700 Wohnungen, die ab 2016 im „Bildungsquartier“ am Tempelhofer Damm gebaut werden sollen, zu Nettokaltmieten von sechs bis acht Euro pro Quadratmeter vermietet werden, ist bislang aber auch nur eine unverbindliche Ankündigung, die sich weder in der Stellungnahme noch dem Gesetzentwurf von SPD



Die Bagger stehen still: Bis die Zukunft des Flugfeldes geklärt ist, werden Baumaßnahmen ausgesetzt

und CDU im Abgeordnetenhaus wiederfindet. „Der Wohnungsneubau muss den Einkommen in der Stadt Rechnung tragen“, so Wild. Da fast zwei Drittel der Berliner Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, sollten auch zwei Drittel der zu schaffenden Wohnungen nicht über 7,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt kosten. Davon wiederum müsse die Hälfte zu nicht mehr als 5,50 Euro bis 6 Euro angeboten werden, fordert der Mieterverein. Hier ist man zwar auch davon überzeugt, dass die Ränder des Flugfeldes dringend

für innerstädtischen Wohnungsneubau benötigt werden – Umfang und Art der Nutzung müssten jedoch auf den Prüfstand. Wild: „Wir wollen nicht nur Wohnungen, sondern auch mehr Stadt.“ Die Bebauungsvorschläge seien weitgehend losgelöst vom Umfeld in Tempelhof, Kreuzberg und Neukölln entwickelt worden – ein eklatanter Fehler. Wenn Michael Müller bei der Werbung für seinen Masterplan mit dem dringend benötigten Wohnungsbau argumentiert, ist das nur die halbe Wahrheit. Vom geplanten Bauvolumen ist nur etwas mehr als die Hälfte Wohnraum: 460 000 Quadratmeter Wohnfläche stehen 425 000

Wer braucht die Gewerbeflächen?

Quadratmetern Gewerbenutzfläche gegenüber. Anders als beim Wohnraum herrscht an Gewerbeflächen in Berlin allerdings kein Mangel. In Berlin beträgt der Büroflächenleerstand 8,2 Prozent: Fast 1,4 Millionen Quadratmeter Bürofläche waren 2013 ungenutzt. Vor diesem Hintergrund

ist es fragwürdig, warum auf dem Tempelhofer Feld ein so hoher Gewerbeanteil geplant ist.

Viele Unterzeichner des Volksbegehrens ließen sich auch von einer Ablehnung des Bibliotheksneubaus leiten. Die im Spott so genannte „Klaus-Wowereit-Gedenkbibliothek“ erscheint ihnen als überflüssiges Prestigeobjekt. Am Tempelhofer Damm will der Senat für die Zentrale Landesbibliothek (ZLB) einen spektakulären Neubau errichten, der das Stammhaus in der Breiten Straße in Mitte und die Gedenkbibliothek in Kreuzberg ersetzen soll. Bei einem Architekturwettbewerb sind im Dezember 2013 zwei erste Preise vergeben worden. „Im Rahmen der Überarbeitung der beiden Entwürfe werden wir entscheiden, welches Projekt realisiert wird“, erklärt Senatsbaudirektorin Regula Lüscher. Der ZLB-Bau mit 51 000 Quadratmetern Nutzfläche soll 270 Millionen Euro kosten und von 2016 bis 2021 realisiert werden. Regula Lüscher hat jedoch schon eingeräumt, dass die Kosten knapp kalkuliert sind. Mit den zu erwartenden Baupreissteigerungen könnten sie auf 317 Millionen Euro steigen. Zum Vergleich: Berlin gibt für die soziale Wohnungsbauförderung in den nächsten fünf Jahren insgesamt 320 Millionen Euro aus.

Inzwischen wird der Senat angesichts des nahenden Abstimmungstermins nervös. Michael Müller warnt vor „100 Prozent Stillstand“. SPD-Fraktionschef Raed Saleh geht auf Konfrontationskurs, indem er den Initiatoren des Volksbegehrens „100 Prozent Egoismus“ vorwirft und fälschlicherweise behauptet, dass sogar Sonnenschirme verboten würden. Staatssekretär Ephraim Gothe schlägt hingegen mildere Töne an: „In der Bevölkerung kursiert die Sorge, dass da teures Wohnen realisiert wird. Die Frage der Mieten ist ganz essenziell. Wir müssen unter Beweis stellen, dass wir mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch preiswerten Wohnraum bauen können.“ Ob diese Überzeugungsarbeit Erfolg hat, werden wir am Abend des 25. Mai erfahren.

Jens Sethmann

München-Riem: Vom Flughafen zur Messestadt

Der ehemalige Münchner Flughafen Riem hat eine ganz ähnliche Geschichte wie Tempelhof. Auf dem 1939 eröffneten Flughafen hob 1992 das letzte Flugzeug ab, nachdem München einen neuen Großflughafen gebaut hatte. Das 560 Hektar große Gelände, neun Kilometer östlich des Stadtzentrums, ist mittlerweile komplett umgestaltet. An den Flughafen erinnern nur noch die Empfangshalle und der Tower, die restlichen Gebäude wurden abgerissen und die Flächen überbaut. Dabei einigte man sich auf die sogenannte Dreiteilung: ein Drittel Messe und Gewerbe, ein Drittel Wohnen und ein Drittel Grün. Im Norden der Fläche entstanden die 1998 eröffnete Neue Messe mit 17 Ausstellungshallen sowie ein Gewerbegebiet für insgesamt 13 000 Beschäftigte. In der Mitte werden 5400 Wohnungen für 16 000 Menschen gebaut, davon sind 4600 Wohnungen schon fertig. Beim Wohnungsbau wird die

„Münchner Mischung“ angewandt: Ein Drittel der Wohnungen sind Sozialmietwohnungen, ein weiteres Drittel wurde nach dem „München-Modell“ für mittlere Einkommen gefördert und das letzte Drittel ist freifinanzierter Wohnungsbau. Am Südrand wurde zur Bundesgartenschau 2005 der 200 Hektar große Riemer Park angelegt. Anders als beim Masterplan für das Tempelhofer Feld ist in Riem der offene Charakter des Flugfeldes völlig verschwunden. Der Erhalt der Freifläche war in München jedoch aus stadtklimatischen Gründen weniger wichtig, weil das Gelände am Stadtrand liegt und in die offene Landschaft übergeht. js



Foto: immobilienreport.de

Die Münchner suchten in den 90er Jahren für das Gebäude des Flughafens Riem eine neue Nutzung

Im Brandfall kommen mehr Menschen durch die Rauchgase zu Schaden als durch die Flammen



Foto: Benjamin Beytekin

RAUCHMELDER

Große Kontroverse um ein kleines Gerät

Seit Jahren wird in Berlin über die Einführung einer Rauchmelderpflicht debattiert. Zwar sind fast alle dafür, doch die Details sind umstritten. Es gibt aber auch Stimmen, die eine staatliche Regulierung grundsätzlich ablehnen und dahinter Lobby-Interessen wittern.

Neben Brandenburg und Sachsen ist Berlin das einzige Bundesland ohne gesetzliche Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnhäusern. Lange Zeit setzte man auf die freiwillige Nachrüstung – mit bescheidenem Erfolg. Trotz Aufklärungskampagnen ist nur ein Bruch-

teil der Mietwohnungen mit den lebensrettenden Geräten ausgestattet. Das soll sich nun ändern. Im Rahmen der Novellierung der Berliner Bauordnung sollen die Rauchmelder noch in diesem Jahr Pflicht werden. Der Entwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht vor, dass in allen Räumen außer Küche und Bad Rauchmelder installiert werden müssen. Für den Neubau greift die Vorschrift sofort, für den Bestand sind Übergangsfristen vorgesehen. Zuständig für den Einbau soll der Hauseigentümer sein, die anschließende Wartung, das heißt den Batteriewechsel und die Funktionsprüfung, soll dagegen der Mieter übernehmen.

Beim Berliner Mieterverein (BMV) ist man skeptisch, ob diese Regelung praktikabel ist. „Das hätte zwar den Vorteil, dass bei Eigenvorname Betriebskosten gespart werden, aber vermutlich werden etliche auf die Wartung verzichten“, meint Geschäftsführer Reiner Wild. Eine Kontrolle oder gar Sanktionierung ist – ebenso wie in den anderen Bundesländern – nicht vorgesehen. Unklar ist auch, wie bei einem Mieterwechsel vorzugehen ist. Denkbar sei, dass der Vermieter die jährliche Inspektion übernimmt. Die Kosten für Ein-

bau und Wartung können in jedem Fall auf den Mieter umgelegt werden, entweder über die Betriebskosten oder im Rahmen einer nicht vom Vermieter zu vertretenden Maßnahme als Modernisierungsumlage. Auch wenn der Mieter damit finanziell belastet wird, setzt sich der Berliner Mieterverein seit langem für eine Rauchmelderpflicht ein. „Sicherheit geht vor“, so Wild.

Doch dieses Mehr an Sicherheit wird von einigen Kritikern in Frage gestellt. „Rauchmelder verhindern keine Brände, deshalb setzen wir auf Prävention“, sagt Maren Kern, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Man beruft sich dort auf eine Statistik, wonach die Zahl der Brandtoten auch in Bundesländern ohne Installationspflicht gesunken ist. Ein statistischer Zusammenhang zwischen Rauchmelderpflicht und Rückgang der Gefährdung sei nicht zu belegen.

Bei der Berliner Feuerwehr hält man die Argumentation der Kritiker einer Rauchmelderpflicht für irreführend.

Feuerwehr: Kritik irreführend

Den Erfolg von Präventionsmaßnahmen könne man nie messen, meint Sprecher Sven Gerling: „Das ist wie bei der Anschnallpflicht: Niemand weiß, wie viele zusätzliche Tote und Verletzte es ohne dieses Gesetz gegeben hätte.“

Rauchmelder sorgen nach Ansicht der Feuerwehr dafür, dass Brände früher entdeckt werden und sich die Bewohner dadurch rechtzeitig in Sicherheit bringen können. Bei Bränden sterben die meisten Menschen bekanntlich nicht durch das Feuer, sondern durch Rauchgase, die unbeachtet im Schlaf eingeatmet werden. Rauchmelder retten Leben, daran bestehe kein Zweifel, so der Feuerwehrsprecher.

Für die Hersteller von Rauchmeldern wäre die Ausrüstung Hunderttausender Wohnungen ein Riesengeschäft. Heizungsablesefirmen wie „Ista“ und „Techem“ drängeln sich bereits um mögliche Aufträge zur Wartung. *Birgit Leiß*

Andere Länder – andere Vorschriften

In 13 der 16 deutschen Bundesländer sind Rauchmelder vorgeschrieben, im Saarland und in Thüringen allerdings nur für den Neubau. Ansonsten gibt es Übergangsfristen für den Bestand von bis zu neun Jahren. In den meisten Bauordnungen wird die Einbaupflicht dem Eigentümer auferlegt. Lediglich in Mecklenburg-Vorpommern ist der Mieter für die nachträgliche Montage verantwortlich. Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt haben nicht festgelegt, wer sich darum kümmern muss, was eine Reihe von juristischen Fragen aufwirft. Die regelmäßige Wartung obliegt – sofern nicht anders vertraglich vereinbart – in fast allen Bundesländern dem Mieter. Die Bauordnungen von Hamburg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt hüllen sich auch bei dieser Frage in Schweigen. Daher ist hier der Vermieter im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht zuständig – es sei denn, der Mieter hat das Gerät selber eingebaut. Übrigens sind in vielen Bundesländern – anders als bei der geplanten Berliner Regelung – nur in den Schlafzimmern Rauchmelder vorgeschrieben. In Brandenburg wird derzeit ebenfalls eine Rauchmelderpflicht vorbereitet.

bl

BÄUME

Gefällt wird nur mit gutem Grund

Eine Linde oder Kastanie vor dem Fenster sorgt im Sommer für kühlen Schatten, bietet allerlei Tieren Lebensraum und macht selbst den tristesten Hinterhof ein wenig freundlicher. Doch während die einen den Blick ins Grüne genießen, ärgern sich andere darüber, dass weniger Licht in die Wohnung kommt. Wann darf der Vermieter einen Baum auf seinem Grundstück fällen lassen?

Gegen Verschattung oder Standunsicherheit hilft häufig schon ein Pflegeschnitt

Wo immer in der Stadt die Kettensäge angesetzt werden soll, gehen die Berliner auf die Barrikaden. „Oft rufen uns aufgebrachte Nachbarn an, weil sie einen Baum retten wollen“, berichtet Christian Hönig von der Umweltorganisation BUND Berlin. Noch vor vier oder fünf Jahren standen die Straßenbäume im Fokus.

ren vor allem Stadtteile mit hoher Bautätigkeit betroffen, allen voran Prenzlauer Berg und Friedrichshain-Kreuzberg. Inzwischen hätten Fällungen berlinweit massiv zugenommen.

So ist in Pankow die Zahl der Anträge auf Baumfällung bei privaten Grundstücken im vergangenen Jahr um fast ein Drittel gestiegen. Gingen 2012 noch rund 780 solcher Anträge ein, waren es im Jahre 2013 über 1000. Das liegt aber nicht nur an Neubau und Modernisierung, wie Andreas Dahlke vom Umwelt- und Naturschutzamt Pankow erklärt.

Bei Balkonbauten reicht ein Rückschnitt

Auch Sturmschäden häufen sich, wobei viele Eigentümer übervorsichtig sind und auch bei kleinen Problemen einen Antrag auf Fällung stellen. Wegen Balkonbau wird in der Regel keine Fällgenehmigung erteilt: „Da reicht auch das Zurückschneiden“, sagt Dahlke.

Allerdings gibt es zwischen den Bezirken große Unterschiede in der



Foto: Nils Richter

Handhabung. Mitunter bleibt den Ämtern auch gar nichts anderes übrig, als die Fällung zu genehmigen. Gesetzliche Grundlage ist die Berliner Baumschutzverordnung. Demnach sind alle Laubbäume, Waldkiefern sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel geschützt, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 80 Zentimetern haben. Will ein Vermieter auf seinem Grundstück einen solchen Baum beseitigen, muss er in jedem Fall beim Bezirksamt eine Ausnahmegenehmigung beantragen. Sonst droht ein Bußgeld. Erteilt wird die Genehmigung, wenn der Baum krank oder standunsicher ist. Auch wenn die Grundstücksnutzung beeinträchtigt ist, etwa im Zuge eines geplanten

Der Baum als Mietmangel?

Wenn die Äste bereits ins Küchenfenster ragen oder die Wohnung durch eine riesige Kastanie verschattet wird, kann das mietrechtlich gesehen ein Mangel sein. Mieter können vom Vermieter verlangen, für Abhilfe zu sorgen. Ist es mit einem einfachen Pflegeschnitt nicht getan, muss der Vermieter beim Bezirksamt eine Genehmigung zum Zurückschneiden beziehungsweise Fällen einholen. Das Problem: Ein unwilliger Vermieter wird sich vermutlich wenig Mühe geben, seinen Antrag zu begründen. Zudem werden Fällungen wegen Verschattung in der Regel nicht bewilligt. Wird der Antrag abgelehnt, kann gleichwohl gegebenenfalls die Miete gemindert werden. Doch Vorsicht: Das gilt nicht, wenn die Verschattung bereits beim Einzug gegeben war. Vor Gericht wird abgewogen, ob die Lichtverhältnisse wirklich unzumutbar sind. So urteilte das Amtsgericht Neukölln, dass natürlicher Baumwuchs und die dadurch zunehmende Verschattung keinen Mietmangel darstellen, wenn es sich um eine Erdgeschosswohnung vor einem baumbestandenen parkähnlichen Garten handelt (Amtsgericht Neukölln vom 2. Juli 2008 – 21 C 274/07). Der Mieter habe von Anfang an damit rechnen müssen, dass die Bäume wachsen und zunehmend mehr Licht wegnehmen werden. Er habe daher weder einen Anspruch auf Rückschnitt, noch könne er die Miete mindern. *bl*

Mittlerweile, so der BUND-Referent für Baumschutz, geht es bei den meisten Beschwerden um private Grundstücke. Immer häufiger stehen Bäume einer Bebauung im Weg, oder sie haben nach dem Anbau von Balkonen einen zu geringen Abstand zum Haus. Anfangs, so Hönig, wa-

Baumfällungen nehmen in Berlin massiv zu



Foto: Nils Richter



gentümer eigenmächtig vorgehen und eine Firma seiner Wahl oder aber die Feuerwehr mit der Fällung beauftragen. Dabei muss er aber den Zustand des Baumes mit Bildaufnahmen dokumentieren. Eine vernünftige Baumpflege sorgt aber dafür, dass der Baum gesund bleibt und nicht gleich beim ersten Herbststurm umknickt. „Auch das Problem der Verschattung kann man bei vorausschauender, fachgerechter Baumpflege in Ansätzen regulieren“, sagt Baumexperte Hönig vom BUND. Doch genau daran hapert es nach seiner Einschätzung. Viele Bäume würden nicht fachgerecht beschnitten und versorgt, häufig werde auch zu radikal zurückgeschnitten: „Wir haben in den letzten

ten Neubaus, darf gefällt werden. Eine Beeinträchtigung kann außerdem bei einer extremen Verschattung von Wohnungen vorliegen. Verboten ist übrigens nicht nur das Fällen, sondern auch Maßnahmen, die sich schädigend auf die Bäume auswirken und ihren Weiterbestand gefährden können, beispielsweise das Durchtrennen von Wurzeln. Sogenannte Pflegeschnitte bedürfen dagegen keiner Genehmigung. „Wir machen in jedem Fall eine Vor-Ort-Begehung und überprüfen die vorgebrachte Begründung“, sagt Andreas Dahlke. Schließlich sei das Empfinden sehr subjektiv, gerade was die Verschattung angeht. Als Faustregel gilt: Wenn es in der Wohnung trotz Sonnenschein um die Mittagszeit so dunkel ist, dass man ohne künstliches Licht keine Zeitung lesen kann, liegt eine extreme Verschattung vor. Die Hürden seien hier sehr hoch, betont Dahlke. „Wir haben nur wenige Anträge – die Eigentümer wissen, dass eine Fällung in diesem Fall sehr schwierig durchzusetzen ist.“

Gefahr im Verzug muss dokumentiert werden

Und was ist, wenn ein Baum nach einem schweren Sturm umsturzgefährdet ist? Dann – also wenn Gefahr im Verzug ist und schnell gehandelt werden muss – darf der Ei-



Foto: Sabine Münch

Jahren einen gigantischen Qualitätsverlust – meist werden die billigsten Firmen beauftragt.“ Das gelte sowohl für die bezirklichen Grünflächenämter als auch für private Bauherren. Vor allem bei größeren Bauvorhaben werden Bäume, die im Weg sind, schnell gefällt. Da nutzt es auch wenig, dass nach der Baumschutzverordnung für einen Ausgleich gesorgt werden muss: Sofern der Baum nicht krank war, sondern

aus anderen Gründen mit einer Ausnahmegenehmigung gefällt wurde, muss der Eigentümer eine Ausgleichsabgabe zahlen oder eine Ersatzpflanzung vornehmen. Doch bis das neu gepflanzte Bäumchen den gleichen ökologischen Wert hat



Foto: Sabine Münch

Des einen Freud, des andern Leid: grüne Höfe – manchen stört sogar das Vogelgezwitscher

wie ein großer Baum, vergehen viele Jahre. In dicht bebauten Gebieten ist zudem eine Ersatzpflanzung am gleichen Ort oft gar nicht möglich. Auf der anderen Seite hat Hönig auch schon erlebt, dass die Efeu-Be-rankung an der Hauswand entfernt werden musste, weil sich Mieter durch das Vogelgezwitscher gestört fühlten. Allerdings, so der Baumexperte, stehe Berlin im Vergleich zu anderen Städten ganz gut da. Der Stellenwert der Bäume für das Stadtklima und die Lebensqualität werde zunehmend anerkannt.

Ein Irrglaube ist es übrigens, dass vom 1. März bis zum 30. September gar nicht gefällt werden darf. Zwar sieht das Bundesnaturschutzgesetz eine entsprechende Schonzeit vor, insbesondere um brütende Vögel zu schützen. Doch ein Bauherr, der im März eine Baugenehmigung erhält, muss trotzdem nicht bis zum Herbst warten. Auf Antrag kann er in begründeten Fällen von dem gesetzlichen Verbot befreit werden. *Birgit Leiß*

■ Infos zur Baumschutzverordnung gibt es auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: www.stadtentwicklung.berlin.de/natur-gruen/naturschutz/baumschutz/
 ■ Der BUND Berlin hat eine Kampagne „Bäume für Berlin“ gestartet. Infos unter www.bund-berlin.de/bund-berlin-de/home/naturschutz/baeume-erhalten.html
 ☎ 787900 58 (Christian Hönig)
 E-Mail: hoenig@BUND-Berlin.de

10 FRAGEN ZUM MÜLL

Getrenntsammeln heißt Kosten senken

Vor einem Jahr hat der Senat die frühere Gelbe Tonne und die Orange Box zu einer einheitlichen „Wertstofftonne“ zusammengelegt. Jetzt vermeldet er deutliche Zuwächse bei den gesammelten Wertstoffen (... rund 4 Kilogramm mehr pro Einwohner und Jahr“) und lobt die Berliner. Auf der anderen Seite werden von privaten Entsorgern – beginnend in drei Ost-Berliner Bezirken – Altglasbehälter auf den Höfen abgezogen und die Bewohner damit für eine angeblich unsaubere Mülltrennung abgestraft. Das MieterMagazin geht dem Müll, seiner Trennung und seinen Kosten in 10 Fragen und Antworten nach.

Mülltrennung ist für einen Großteil der Berliner selbstverständlich



Foto: Sabine Münch

Das Kriterium „wohnwert-erhöhend“ für Müllstandsflächen hat der Mietspiegel genau definiert

1. Welche Tonnen gibt es für den Abfall und was wird darin entsorgt?

Im Prinzip gibt es fünf verschiedene Müllbehälter.

Graue Hausmüll-Tonne: Hygieneartikel und -papiere, Windeln, Tierstreu, Geschirr, Spiegel- und Fensterglas, Folien, Fotos etcetera.

Braune Biogut-Tonne: Reste von Obst und Gemüse, Teebeutel, Kaffeesatz und -filter, Essensreste, Blumen.

Orange-gelbe Wertstofftonne: Verpackungen und andere Gegenstände aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoffe. Nicht mehr in die Wertstofftonne dürfen Elektrogeräte, Energiesparlampen, Batterien, Textilien, Datenträger und Holz.

Blaue Papier-Tonne: Zeitungen, Zeitschriften, Kartons, Verpackungen aus Papier.

Glascontainer (braun, grün, weiß): nach Farben getrennt „Verpackungen aus Glas“ – also Flaschen, Konserven-, Marmeladengläser. Nicht in den Glascontainer gehören zerbrochene Trinkgläser, Glaslampen, zerbrochene Scheiben oder Kristallglas.

Weitere Informationen im Internet unter www.bsr.de

2. Wer ist für die Müllentsorgung verantwortlich?

Für den Hausmüll, also die Abfälle in der grauen Tonne, sind gemäß § 5 des Berliner Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes ausschließlich die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) zuständig. Alle Berliner Haushalte sind verpflichtet, die Hausmüllbeseitigung von der BSR vornehmen zu lassen und die kommunalen Abfallentgelte dafür zu zahlen. Auch Bioabfall und Sperrmüll holt die BSR nach Anmeldung ab (hier werden extra Kosten fällig).

Für den Abtransport von Altpapier und Altglas gilt kein Anschlusszwang an das System der BSR. Hier können auch andere Entsorgungsunternehmen beauftragt werden.

Für die sogenannten Wertstofftonnen sind die BSR und die private Entsorgungsfirma ALBA gemeinsam zuständig. Die jeweiligen Zuständigkeitsbereiche in der Stadt haben sie untereinander aufgeteilt. Einzelheiten dazu unter www.wertstofftonne-berlin.de.

3. Wer zahlt die Kosten für die Müllentsorgung?

Die kommunalen Entgelte für den Abtransport von Hausmüll, Biomüll und Sperrmüll durch die BSR können grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Bei der Wertstofftonne und den Glascontainern entstehen dagegen für die Leerung und Entsorgung keine Kosten. Diese hat der Verbraucher bereits beim Einkauf über den Preis bezahlt. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn in der Wertstofftonne Müll



Foto: Sabine Münch

entsorgt wurde, der dort nicht hingehört – wie etwa Elektrogeräte, Holz oder Batterien. In diesem Fall lässt das Entsorgungsunternehmen die volle Tonne stehen. Der Hauseigentümer muss nun eine gesonderte Leerung der Tonne durch die BSR in Auftrag geben. Die dadurch entstehenden zusätzlichen Gebühren kann er wiederum im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Die Entsorgung von Papier verursacht dagegen immer Kosten, auch wenn diese je nach Entsorgungsunternehmen unterschiedlich hoch sind.

4. Wieso werden in drei Ost-Berliner Bezirken die Glascontainer abgeschafft? Ist das überhaupt zulässig?

Die Abschaffung der Glascontainer wird von den Entsorgern mit der schlechten Qualität des gesammelten Altglases begründet, verursacht durch zu viele Fremdstoffe in den Containern. Fehlende Einnahmen durch sinkende Preise auf den Altglasmärkten versuchen die Entsor-



Foto: BSR



6. Kann die Abfuhr von Sperrmüll als Betriebskosten abgerechnet werden?

Grundsätzlich setzt die Umlage von Betriebskosten voraus, dass es sich um wiederkehrende Aufwendungen handelt. Bei einmaligen Maßnahmen kann der Vermieter die Mieter nicht mit Kosten belasten. Wird immer wieder Gerümpel verbotenerweise auf dem Hof abgestellt, sind die Entsorgungskosten aber von den Mietern zu tragen (Bundesgerichtshof vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 137/09). Der Vermieter muss sich aber bemühen, das unerlaubte Abstellen von Sperrmüll zu verhindern.

7. Welche Kosten der Müllentsorgung können nicht über die Betriebskostenabrechnung umgelegt werden?

Miet- oder Anschaffungskosten für Mülltonnen oder -container sind keine Betriebskosten und damit auch nicht umlagefähig. Sie dienen der Verwaltung der für das Gebäude erforderlichen Einrichtungen. Nach der Betriebskostenverordnung gehören solche Verwaltungskosten ausdrücklich nicht zu den Betriebskosten (Landgericht Neuruppin vom 23. Januar 2003 – 4 S 241/02).

Nur wenn die Mietkosten für die Müllbehälter Teil der von der Gemeinde erhobenen Müllgebühr sind, kann sie der Vermieter auf die Mieter umlegen.

8. Was kann man als Mieter tun, wenn die Mülltonnen nicht ausreichen?

Der Vermieter ist gehalten, die Größe und die Anzahl der Müllbehälter am Bedarf der Mieter auszurichten. Werden zu wenig Müllbehälter aufgestellt, kann dies einen Mangel darstellen, insbesondere dann, wenn dem Mieter eine Müllentsorgung überhaupt nicht mehr möglich ist oder die Müllstandsflächen verdrecken. Der Vermieter ist dann verpflichtet, weitere Müllbehälter aufzustellen, was allerdings zu höheren Betriebskosten führen kann.

Es kann auch ein Recht zur Mietminderung gegeben sein, wobei die angemessenen Minderungsquoten

erfahrungsgemäß niedrig sind (2 bis 5 Prozent).

9. Müssen Gewerbeeinheiten eigene Mülltonnen haben?

Wenn durch das Gewerbe wesentlich mehr Abfall und dadurch erheblich höhere Müllentsorgungskosten entstehen, muss der Vermieter eine Kostentrennung vornehmen und eigene Mülltonnen für das Gewerbe aufstellen lassen. Das dürfte zum Beispiel der Fall sein bei einem Restaurant, einem Imbiss oder einem Supermarkt mit großen Mengen an Verpackungsmaterial.



Foto: Christian Muhrbeck

Wird der Hof immer wieder von Mietern zugerümpelt, kann der Vermieter die Sperrmüllabfuhr auf die Mieter umlegen

gungsunternehmen offenbar über Kosteneinsparungen bei der Abfuhr zu kompensieren. Mieter müssen ihr Altglas in drei Berliner Bezirken zukünftig zu Altglascontainern im öffentlichen Straßenland bringen. Rechtlich können sie sich nicht wehren, da das Aufstellen der Tonnen nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegt. Jedoch setzt sich der Berliner Senat derzeit für den Erhalt der Altglas-Mülltonnen ein. Die Koalitionsparteien von SPD und CDU wollen auf das Duale System Deutschland einwirken, die Altglascontainer in den Höfen der drei Bezirke wieder aufzustellen. Es ist also noch nicht das letzte Wort gesprochen.

5. Wieso wurden in vielen Großsiedlungen Berlins die Müllschlucker geschlossen?

Die meisten Abfallschächte ermöglichen keine Mülltrennung, wie sie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin fordert. Daher wurde im Jahr 2010 die Berliner Bauordnung dahingehend geändert, dass Abfallschächte, die keine Mülltrennung ermöglichen, bis zum 31. Dezember 2013 außer Betrieb zu nehmen sind. Mietminderungsrechte oder Instandsetzungsansprüche hat der Mieter im Regelfall nicht, da es an einem erheblichen Mangel fehlt (Landgericht Berlin vom 1. Dezember 2009 – 63 S 162/09). Vielmehr sei es Mietern zuzumuten, ihren Müll zukünftig zu den Mülltonnen auf dem Hof zu bringen (Landgericht Berlin vom 16. Februar 2006 – 67 S 365/05).

10. Wann ist im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens das wohnwerterhöhende Merkmal „gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung, nur den Mietern zugänglich“ erfüllt?

Eine Sichtbegrenzung liegt vor, wenn der Blick nicht ohne Weiteres auf die Müllcontainer fällt (Amtsgericht Lichtenberg vom 19. Juli 2012 – 16 C 13/12). Zäune, Rankhilfen aus Holz sowie Bäume und Sträucher erfüllen diesen Anspruch (Amtsgericht Pankow-Weißensee vom 4. November 2010 – 102 C 240/10). Die Müllstandsfläche muss abschließbar sein. Als „nicht gepflegt“ gilt, wenn die Mülltonnen regelmäßig überfüllt sind, der Müll neben die Mülltonnen gekippt wird und dort Unrat liegt (Landgericht Berlin vom 26. April 2013 – 63 S 335/12).

Wibke Werner

REICHSFORSCHUNGSSIEDLUNG HASELHORST

Erst die Küche, dann die Fassade

Vor 90 Jahren stand man in Deutschland vor einer ganz ähnlichen Herausforderung wie heute: Wie kann man preisgünstige Wohnungen bauen, ohne auf eine zeitgemäße Ausstattung und ein lebenswertes Umfeld zu verzichten? Quasi als Experimentierfeld entstand die Reichsforschungssiedlung in Spandau, das größte Wohnungsbauprojekt der Weimarer Republik in Berlin. Hier sollte exemplarisch untersucht werden, wie die Baukosten radikal gesenkt und damit die Mieten niedrig gehalten werden können.

Die Laubengänge an manchen Häusern sparen Kosten, sehen aber auch attraktiv aus

„Erst die Küche, dann die Fassade!“, das war der Ansatz der liberalen Reichstagsabgeordneten Marie-Elisabeth Lüders. Sie zählt zu den Initiatoren der 1927 gegründeten „Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e.V.“. Angesichts der dramatischen Wohnungsnot – schätzungsweise eine Million Menschen hatten damals keine eigene Woh-

Zehn Jahre Sanierung vor gutem Abschluss

2003 hatte die Modernisierung der rund 2750 Wohnungen begonnen, wobei zunächst ein Denkmalpflegeplan erstellt wurde. Block für Block wurden Fenster ausgetauscht, Fassaden gedämmt, Treppenhäuser originalgetreu wiederhergestellt und die Außenanlagen neu gestaltet. Fast alle Wohnungen erhielten einen Balkon, sofern sie bisher keinen hatten.

Um die Wärmedämmung gab es einen langen Kampf – der Denkmalschutz erlaubt Außendämm-Maßnahmen in der Regel wegen der Veränderungen an der Fassade nicht. Doch es fand sich eine optisch elegante Lösung: die Fensterlaibungen wurden um acht Zentimeter nach außen versetzt. Dadurch wird der sogenannte „Bullaugeneffekt“ vermieden. Bei den Laubenganghäusern musste dagegen auf die Wärmedämmung verzichtet werden. Auch der Einbau von Aufzügen war mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar.

Die Mieten stiegen bei den Bestandsmietern von bisher 4,75 bis 5,19 Euro netto kalt auf 6,20 bis 6,43 Euro pro Quadratmeter. Neumieter ohne Wohnberechtigungsschein (WBS) zahlen durchschnittlich 7,44 Euro nettokalt. Entsprechend dem Mietenbündnis ist die Gewobag nach eigenen Angaben bestrebt, ein Drittel der Wohnungen an WBS-Berechtigte zu vergeben. Von ihnen werden 6,20 Euro verlangt.

Insgesamt 120 Millionen Euro hat die Gewobag investiert. Noch in diesem Jahr sollte das Sanierungsende mit einem Mieterfest, Führungen und Lesungen gefeiert werden. Doch wie sich kürzlich herausstellte, muss bei den Balkonen nachgebessert werden. Die Feierlichkeiten wurden daher erst einmal auf 2015 verschoben. *bl*



Fotos: Nils Richter

nung – sollte nach Möglichkeiten für kostengünstiges Bauen gesucht werden. Alles sollte auf den Prüfstand: Baustoffe, Planung, Baumethoden und Bautechniken. Lüders: „Die objektive Durchprüfung aller dieser Zweige wird – so glauben wir sicher – wesentlich zur Reduktion der Herstellungskosten beitragen.“ Am Anfang stand die Frage, welches Minimum an Platz und Ausstattung eine zweckmäßig eingerichtete Wohnung

Zerwürfnis mit Gropius

überhaupt braucht, schreibt der Publizist und Stadtführer Michael Bienenert in seinem Buch zur Geschichte der Siedlung (siehe Buchtipps in der Marginalspalte). Die Lösung waren Kleinwohnungen mit einer Wohnküche als Zentrum.

Um diese Idee auch in die Praxis umzusetzen, wurde 1928 ein 45 Hektar großes Grundstück in Haselhorst ausgewählt, einem Ortsteil von Spandau. Als Bauherr war zunächst die „Gagfah“ vorgesehen, doch die gab das Projekt schließlich an ihr Toch-



terunternehmen „Gewobag“ ab. Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb wurde ausgeschrieben, den ersten Preis vergab eine Jury an den Architekten Walter Gropius und den Ingenieur Stephan Fischer. Doch die Reichsforschungsgesellschaft war mit dem Entwurf von Gropius nicht glücklich. Nach einem Zerwürfnis zog die Gewobag das Verfahren an sich. Das Areal wurde in mehrere Baublöcke aufgeteilt und an verschiedene Architekten vergeben. Für Haselhorst erwies sich das als Glückfall. Wer heute durch den Burscheider Weg und die Gartenfelder Straße spaziert, ist überrascht, wie abwechslungsreich die Siedlung trotz ihrer Größe ist. Die Handschrift des jeweiligen Architekten ist deutlich zu erkennen, dennoch wirkt die Siedlung auch als Einheit. Selbst die Nachkriegsbauten, mit denen die Wohnstadt ab 1954 erweitert wurde, fügen sich harmonisch ein. Die Zeilenbauten sind so angeordnet, dass ein Hof-Charakter entsteht. Zwischen den Häusern ist viel Grün, der Verkehr bleibt weitgehend draußen. Die Architekten haben innen und außen für viel Abwechslung gesorgt – schließlich ging es darum, unterschiedliche Bauweisen auszuprobieren. Es gibt 20 Typen von Treppenhäusern, 13 Varianten von Balkonen und Loggien und jede erdenkliche Form an Grundrissen. Neben Reihenhäusern, die heute nicht mehr zum Gewobag-Bestand gehören, entstanden auch einige Laubenganghäu-

ser. Sie gelten als kostensparend, weil man für die Erschließung der Wohnungen nur ein einziges Treppenhaus benötigte. Auch einige Stahlskelett- und Stahlbetongebäude wurden zu Vergleichszwecken gebaut.

Als die ersten Mieter im Jahr 1931 einzogen, war die Reichsforschungsgesellschaft bereits aufgelöst. Über die Hälfte der Erstmieter arbeitete in den nahe gelegenen Industriebetrieben, vor allem bei Siemens. 50 bis 60 Reichsmark kostete eine Zwei- bis Zweieinhalbzimmerwohnung. Bei der offiziellen Fertigstellung 1935 lebten rund 12 000 Bewohner in den 3448 Wohnungen. Das Ziel, bezahlbare Wohnungen für Geringverdiener zu schaffen, war erreicht.

Und heute? „Die Siedlung hat eine große Bindekraft, viele wohnen hier in der zweiten und dritten Generation“, erzählt Michael Bienert, der Haselhorst wie kein Zweiter kennt. Weil es fast nur kleine Wohnungen gibt, sind manche Bewohner in der Familiengründungsphase ausgezogen. Doch im Rentenalter kamen etliche wieder zurück. Ende der 1990er Jahre entschloss sich die Gewobag, deren Unternehmensgeschichte eng mit der Siedlung ver-

ten und Hartz-IV-Bezieher erschwinglich sind. Nur in Einzelfällen und auf Wunsch der Mieter wurden daher Wohnungen vergrößert.

Nach wie vor leben in der Reichsforschungssiedlung viele ältere Bewohner. Zunehmend gibt es Zuzüge von Mietern mit polnischen, russischen und türkischen Wurzeln – die mitunter als sechsköpfige Familie eine Zweizimmerwohnung bewohnen. Spandau ist zum Sammelbecken für all diejenigen geworden, die aus Prenzlauer Berg oder Kreuzberg verdrängt worden sind. Etwa 40 Prozent der Mieter haben einen Migrationshintergrund, schätzt Elke

Ein Verein organisiert das Gemeinwesen

Schönrock vom Gemeinwesenverein Haselhorst. Das geht natürlich nicht ohne Konflikte ab. Der Verein, der bereits 1984 auf Initiative von Mietern gegründet wurde, bemüht sich, den Zusammenhalt zu stärken und alte und neue Bewohner zusammenzubringen. Es gibt Angebote von Baby-massage bis zur Seniorengymnastik, Sozialberatung, Deutschkurse und einen wöchentlichen Mittagstisch. Ausflüge und Malgruppen sol-



50 bis 60 Reichsmark kostete die Zweizimmerwohnung: Haselhorster Wohnküche um 1931

len alleinstehende Bewohner aus ihrer Einsamkeit herausholen. „Wir haben hier sogar 80-jährige Erstbezieher“, berichtet Schönrock.

Für viele sei die gestiegene Miete seit der Modernisierung ein großes Problem, zumal die angekündigte Heizkostensparnis von 40 Prozent nicht eingetreten ist. Doch weil die Wohnungen so klein sind, ist das für die meisten Mieter zu schaffen. Was die Durchführung der Sanierung betrifft, ist man beim Gemeinwesenverein voll des Lobes. Alle mussten für einige Monate in eine Umsetzwohnung ziehen: „Die Gewobag hat wirklich sehr viel Unterstützung geleistet und hat den Leuten auch beim Ein- und Auspacken geholfen“, so Schönrock.

Seit 1995 steht die Siedlung unter Denkmalschutz. Den Status eines UNESCO-Weltkulturerbes hat sie

■ **Buchtipps:**
Michael Bienert: *Baukunst in Haselhorst – Geschichte, Bewohner und Sanierung der Reichsforschungssiedlung in Berlin-Spandau.* Berlin Story Verlag 2013, 19,80 Euro



bunden ist, zu einer grundlegenden Sanierung. Neben der energetischen Ertüchtigung war ursprünglich auch die Zusammenlegungen von Wohnungen geplant. Doch der Markt hat sich gewandelt. Gerade die einst als unattraktiv geltenden Kleinwohnungen sind mittlerweile heiß begehrt, weil sie für Rentner, Studen-

MieterMagazin 4/2014



– anders als beispielsweise die Hufeisensiedlung – nicht. Für Michael Bienert eine völlig unverständliche Benachteiligung: „In puncto kostengünstiges Bauen ist das ein tolles Resultat, von diesem Experiment gehen noch immer wichtige Impulse aus.“
Birgit Leiß

Siedlung mit Bindungskraft: Manche Familie wohnt seit Generationen hier

WASCHHÄUSER EINST UND HEUTE

Im Paradies der großen Wäsche

Technische Erfindungen können Gebäude überflüssig machen. Waschhäuser, die in den 20er Jahren in den Siedlungen gebaut wurden und als Fortschritt galten, sind mittlerweile funktionslos. Die Einführung der Waschmaschine und vor allem deren Bezahlbarkeit für Otto Normalverbraucher haben die flachen, zentralen Gebäude überflüssig gemacht. Dem Abriss sind die Gemeinschaftseinrichtungen nur entgangen, wenn sie eine neue Aufgabe übernehmen konnten.

In den Mietshäusern um 1900 war das Wäschewaschen eine äußerst beschwerliche Angelegenheit. In beengten Verhältnissen wurde in der Küche das Wasser erhitzt, mit

Weil eine hohe Feuchtigkeit nicht nur die Gesundheit, sondern vor allem auch die Bausubstanz gefährdete, wurde das Wäschewaschen und -trocknen in der Wohnung von den Hausbesitzern strengstens verboten. Als Alternative gab es oft einen separaten Waschraum im Dachgeschoss, in den im besten Falle gleich ein gemauerter Kohleherd zur Wassererwärmung eingebaut war. Wäh-

Eine Lösung für den immerwährenden Konflikt zwischen Vermietern und Mietern um das Waschen und Wäschetrocknen in der Wohnung zeichnete sich erst in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts ab. Da auch den Wohnungsreformern und -inspektoren das Waschen in der Wohnung aus Gründen der Hygiene und der Bauerhaltung ein Dorn im Auge war, wurde der Bau von zentralen Waschanlagen favorisiert. Ein Nebeneffekt war, dass im Neubau die Küchen kleiner geplant werden konnten und somit die Baukosten gesenkt wurden.

Schon vor dem Ersten Weltkrieg hatte es Vorschläge gegeben, gemeinschaftlich oder genossenschaftlich organisierte Wohnergängungseinrichtungen einzuführen, unter anderem Waschküchen und -häuser. Diese Auslagerung des Wäschewa-



In Siemensstadt (Foto oben: Gobelstraße) und in der Wohnstadt Carl Legien (Foto rechts: Sodtkestraße) entstanden im frühen 20. Jahrhundert die ersten Waschhäuser

dem anschließend die Wäsche in einer Zinkwanne geschrubbt wurde. Nachdem die Kleidung behelfsmäßig ausgewrungen worden war, kam sie zum Trocknen an Leinen unter der Decke in der sowieso schon dampfgeschwängerten Küche. Die Luftfeuchtigkeit dürfte vor allem im Winter enorm gewesen sein, zumal in der Küche natürlich auch gekocht wurde.

Fotos: Sabine Münch



rend der Keller der staubigen Kohlelagerung vorbehalten war, konnte ganz oben die große Wäsche erledigt werden. Nebenan auf dem Speicher fand sich zudem genügend Platz zum Trocknen. Allerdings mussten sich die Hausbewohner untereinander absprechen und sich an ihren jeweils festgelegten, oftmals nur monatlichen Waschtage halten. Zwischendurch etwas zu waschen war kaum möglich, was zwangsläufig dazu führte, dass trotz Verbot auch in der Wohnung gewaschen wurde. Die speziellen Waschräume unter dem Dach sind in ihrer Funktion heute allerdings längst vergessen.

schens war aber auch gesellschaftspolitisch motiviert. So galten in der sozialistischen Frauenbewegung solche Gemeinschaftseinrichtungen als Errungenschaften, die zu einer künftigen umfassenden Vergesellschaftung der Hausarbeit führen sollten.

Politische Errungenschaft

Auch die bürgerlichen Reformerrinnen begrüßten diese Einrichtungen – zumindest als Übergangslösung, bis sich jede Familie moderne Haushaltsgeräte leisten konnte. Als eine der ersten Berliner Wohnanlagen erhielt die Großsiedlung

Wie der Waschtage seinen Schrecken verlor

„Große Wäsche“ hieß für die Frauen früher auch großer körperlicher Einsatz. Einweichen, Kochen, Schrubben, Spülen, Wringen, zum Trocknen aufhängen – das dauerte nicht selten den ganzen Tag. Erst die Erfindung der elektrischen Waschmaschine, der Schleuder sowie später des Trockners ermöglichte es, die Wäsche quasi „nebenbei“ zu erledigen. Seit den 60er Jahren haben sich platzsparende Geräte verbreitet, die in der Wohnung in Küche oder Bad aufgestellt werden können und jederzeit verfügbar sind. Synthetische Waschmittel, pflegeleichte Textilien und die kleinen Familienhaushalte tragen ihr Übriges dazu bei, dass es statt der „großen“ heute eine Vielzahl an „kleinen Wäschen“ gibt.

js



Fotos: Sabine Münch



Siemensstadt 1930 ein eigenes Fernheizwerk, das in Kombination mit einem Waschhaus errichtet wurde. So konnte das Wasser direkt an Ort und Stelle erhitzt und ohne großen Energieverlust zum Waschen genutzt werden. In dem schlicht und klar gegliederten Klinkerbau, der von Otto Bartning und Max Meringer entworfen wurde, gab es eine mit modernsten Maschinen ausgerüstete Siedlungswäscherei, die in der damaligen Presseberichterstattung als „Paradies der großen Wäsche“ bejubelt wurde.

Doch so ganz wollte man den Frauen wohl nicht diese radikale Erneuerung zumuten, die den eingespielten häuslichen Arbeitsalltag umkrempelte. Man hielt in der neuen Siedlung vorsorglich auch am Bewährten fest und plante in den Wohnblöcken im Dachgeschoss wieder Waschküchen und Trockenräume ein. In der zentralen Siedlungswäscherei mussten die Frauen ihre Wäsche zwar auch noch selbst waschen, aber die Architekten hatten sich zahlreiche Gedanken gemacht, wie die Arbeitsabläufe erleichtert werden konnten. So richteten sie in dem Gebäude extra einen Spielraum für Kinder ein, der – ganz im Sinne der Moderne – mit Mies-van-der-Rohe-Freischwinger-Stühlen ausgestattet war. Ein „Waschmeister“ überwachte die strikt vorgegebene Waschzeit. Nach Anschluss der Siedlung an die Fernheizung wurde das Heizwerk stillgelegt und der markante Schornstein abgerissen. Diesem Schicksal entging das Waschgebäude, da die Wohnungsbaugesellschaft GSW dort eine Geschäftsstelle einrichtete.

In der Wohnstadt Carl Legien in Prenzlauer Berg plante Bruno Taut für die Mieter zwei Gemeinschaftswaschanlagen. Die größere war ähnlich modern wie in der Siemensstadt: Im Erdgeschoss befand sich eine große Halle mit Waschmaschinen und kleinen Waschkabinen, in einem zweiten Raum standen Trockenschränke und Wäschemangeln, ein weiterer Raum diente der Anmeldung und Kinderbetreuung. Im darunter liegenden Kellergeschoss war die Heizanlage der Wäscherei mit angegliedertem Kohlenkeller untergebracht. Als die Siedlung 1985



Foto: Jens Sethmann

an das Fernwärmenetz angeschlossen wurde, hat man auch hier die alte Heizanlage herausgerissen. In den folgenden Jahren wurde das Haus zwar noch teilweise von der Reinigungsfirma Rewatex genutzt, aber nachdem diese 1992 den Waschbe-

trieb aufgegeben hatte, stand das Heiz- und Waschhaus leer. Während der Sanierung der Siedlung von 2003 bis 2004 diente es den Baufirmen noch als Materiallager und Pausenraum. Notwendige Reparaturen am Dach und an Fenstern unterblieben aber, der Verfall schritt voran.

Neue Nutzungen für die alten Gebäude

Das Landesdenkmalamt bemühte sich deshalb, einen geeigneten Nutzer für das Gebäude zu finden. Mit finanzieller Unterstützung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde schließlich auch das Waschhaus saniert. Das gerettete Gebäude dient heute als Lagerraum des Bauhaus-Archivs. Das zweite, kleinere Waschhaus dient schon länger als schmuckes Vor-Ort-Büro des Eigentümers Deutsche Wohnen. Auch in den 50er Jahren wurden viele Waschküchen gebaut, so zum Beispiel im Wohngebiet Falkenberger Straße in Weißensee. Noch bis 1992 wurde das Gebäude von Rewatex als Waschhaus geführt, danach stand es leer. Die Wohnungsgenossenschaft Weißensee, zu der die Siedlung gehört, hatte deshalb die Idee, das kleine Häuschen mit 220 Quadratmetern Fläche zu einer Begegnungsstätte umzubauen. Es wurde ein regelrechtes Erfolgsmodell: Im heutigen „Alten Waschhaus“ in der Falkenberger Straße 172 d treffen sich seit 2004 zahlreiche Freizeit- und Interessengruppen, es ist ein zentraler Anlaufpunkt für die Nachbarschaft geworden.

Jens Sethmann

In Weißensee (Falkenberger Straße) wurde aus dem Waschhaus ein Nachbarschaftstreff

◀ *Gelegentlich fand sich auch auf dem Trockenboden unter dem Dach ein gemauerter Herd zum Wassererhitzen*

NEUER ENERGIEAUSWEIS

Wohnen von A+ bis H

Am 1. Mai tritt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft. Damit gelten auch neue Regeln für den Energieausweis. Die Energieeffizienz der Gebäude wird in den Klassen von A+ bis H angegeben. Dieser Kennwert muss schon in den Vermietungsanzeigen genannt werden. Zudem erhalten Mietinteressenten eine Kopie des Energieausweises.

Von Kühlschränken, Waschmaschinen oder Glühlampen kennt man solche Energieeffizienzklassen: Die unterste Stufe G kennzeichnet Stromfresser, von denen man besser die Finger lässt. Die energiesparendste Klasse A wurde durch den technischen Fortschritt mittlerweile um noch günstigere Klassen von A+ bis A+++ ergänzt.

Dieses System gilt nun auch für Wohnhäuser. In neu ausgestellten Energieausweisen wird jetzt ebenfalls eine Effizienzkategorie angegeben. Jedes Gebäude bekommt nach seinem Energieverbrauch eine Klasse zwischen A+ und H zugeteilt. Der bisher in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) angegebene Energiekennwert ist zwar genauer, für die meisten Menschen aber eine ziemlich abstrakte Zahl, mit der sie die Heizkosten, die auf sie zukommen, kaum abschätzen können. Die auf dem Energieaus-

weis abgebildete Farbskala von rot (schlecht) bis grün (gut) erleichtert zwar das Verständnis, doch dafür muss man erst einmal den Ausweis in der Hand halten, denn ein Ab-

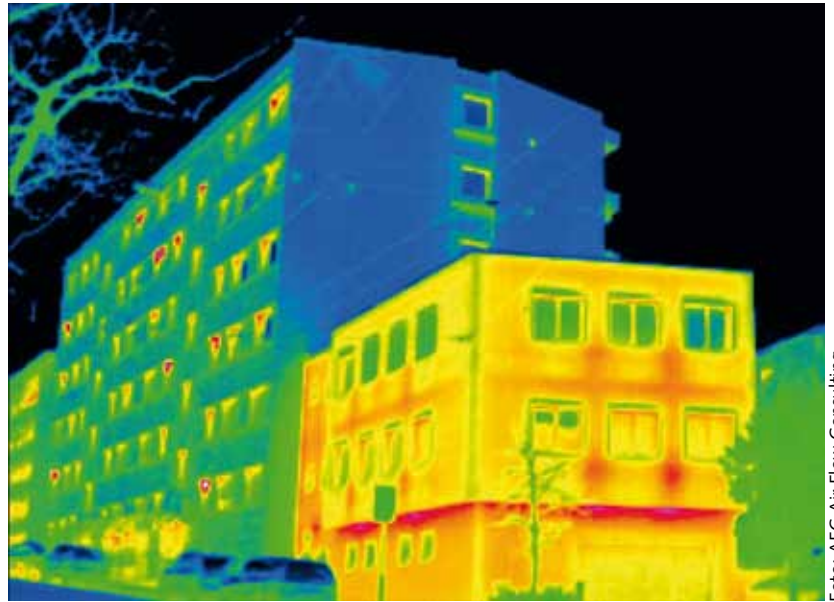


Foto: AFC Air Flow Consulting

Welche Heizkosten auf einen Mieter zukommen, kann er künftig an der Energieeffizienzklasse des Hauses ablesen

Was bedeuten die neuen Energieeffizienzklassen?

- A+ unter 30 kWh/m²a
- A 30 bis unter 50 kWh/m²a
- B 50 bis unter 75 kWh/m²a
- C 75 bis unter 100 kWh/m²a
- D 100 bis unter 130 kWh/m²a
- E 130 bis unter 160 kWh/m²a
- F 160 bis unter 200 kWh/m²a
- G 200 bis unter 250 kWh/m²a
- H über 250 kWh/m²a

Um die Kosten abzuschätzen, kann man 10 kWh mit einem Liter Heizöl oder einem Kubikmeter Gas gleichsetzen. Eine gasbeheizte 100-Quadratmeter-Wohnung mit einem Energiebedarf von 150 kWh/m²a verbraucht also rund 1500 Kubikmeter Gas im Jahr. Der Energieausweis zeigt den durchschnittlichen Energiebedarf für das ganze Gebäude an, nicht für einzelne Wohnungen. Bei Räumen im Erdgeschoss, unter dem Dach oder mit mehreren freien Außenwänden muss man mit einem höheren Heizenergieverbrauch rechnen. *js*

druck der Skala in Vermietungsanzeigen ist kaum praktikabel und unterbleibt deshalb.


Künftig muss in jeder Immobilienanzeige die Energieeffizienz der Wohnung mit der Klassenbezeichnung von A+ bis H angegeben werden. So kann man schon anhand des Vermietungsinserats in der Zeitung oder im

Energiebedarf muss angezeigt werden

Internet den Heizbedarf der Wohnung abschätzen. Bereits vorhandene Energieausweise müssen aber nicht erneuert werden. Bei ihnen reicht weiterhin die Angabe des Energiekennwertes. Spätestens bei der Besichtigung der Wohnung muss der Vermieter künftig eine Kopie des Energieausweises aushändigen. Seit 2007 ist die Erstellung eines

Energieausweises Pflicht. In der Praxis hatte das bislang aber keine große Bedeutung: Wohnungsanbieter drücken sich oft davor, Wohnungssuchenden den Energieausweis vorzulegen, und Mietinteressenten fragen selten danach – entweder aus Unwissenheit oder weil sie befürchten, durch solche Fragen Nachteile bei der Wohnungsvergabe in Kauf nehmen zu müssen. Das soll mit der Neuregelung anders werden. Die EnEV wird zum vierten Mal neu gefasst. Ziel der Bundesregierung ist es, den Energieverbrauch von Gebäuden so zu reduzieren, dass der Gebäudebestand im Jahr 2050 nahezu klimaneutral ist. Für Neubauten gelten ab 2016 strengere energetische Anforderungen: Der zulässige Primärenergiebedarf muss um durchschnittlich 25 Prozent gesenkt werden. Der Dämmstandard der Gebäudehülle wird um durchschnittlich 20 Prozent angehoben. Ab 2021 soll das „Niedrigstenergiegebäude“ europaweiter Neubaustandard sein – wobei der Begriff noch nicht genau definiert ist. In bestehenden Häusern müssen Eigentümer alle vor 1985 eingebauten Konstanttemperaturheizkessel austauschen. Ansonsten bleibt der Gebäudebestand von Neuregelungen ausgenommen. Auch das noch in der EnEV 2009 ausgesprochene Verbot von Nachtspeicherheizungen ab 2020 wurde wieder gestrichen. *Jens Sethmann*



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


Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Mieterhöhung

a) Der Vermieter ist nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558 b Absatz 1 BGB bestimmten Zeitraum geltend zu machen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 8. Juni 2011 – VIII ZR 204/10, NJW-RR 2011, 1382).

b) Geht dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zu, in dem der Vermieter einen späteren als den sich aus § 558 b Absatz 1 BGB ergebenden Wirksamkeitszeitpunkt benennt, kann sich der Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung nach § 561 Absatz 1 Satz 1 BGB zum Ende des übernächsten Monats lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter bis zum Ende des Mietverhältnisses die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Absatz 1 Satz 2 BGB).

BGH vom 25.9.2013 – VIII ZR 280/12 –

 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 7. Januar 2011 wurden die Mieter vom Vermieter aufgefordert, mit Wirkung zum 1. August 2011 der Erhöhung der bisherigen Nettokaltmiete (1363,92 Euro) um 272,78 Euro auf 1636,70 Euro zuzustimmen. Die Mieter stimmten nicht zu.

Der BGH gab dem Vermieter Recht: Soll ein Verlangen nach einer Mieterhöhung nach dem Willen des Vermieters erst später als gesetzlich vorgesehen gelten, mache dies das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam.


In einem solchen Fall sei § 561 BGB nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass dem Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung (hier bis zum 31. Juli 2011) die Möglichkeit offen bleibe, sich von dem Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung zum Ende des übernächsten Monats (hier 30. September 2011) zu lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass ihm noch für weitere zwei Monate (hier August und September 2011) die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibe (§ 561 Absatz 1 Satz 2 BGB).

Der Mieter werde durch ein verzögertes Mieterhöhungsverlangen somit nicht benachteiligt.

Besonderes Kündigungsinteresse

Durch eine mietvertragliche Bestimmung, derzufolge der Vermieter das Mietverhältnis „nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechtigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Absatz 2 BGB genannte berechtigte Interesse des Vermieters nicht.

BGH vom 16.10.2013 – VIII ZR 57/13 –

 Langfassung im Internet

Die Entscheidung hat über den Einzelfall hinaus durchaus eine größere Bedeutung, da die betreffende Kündigungsbeschränkungsklausel unter der Geltung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts bei allen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bis Ende 1989 von Gesetzes wegen vorgeschrieben war und bei späteren Mietvertragsabschlüssen freiwillig (oder irrtümlich?) weiter verwendet wurde und wird. Nach vorsichtigen Schätzungen dürften rund 150 000 Berliner Mietverträge eine solche Klausel enthalten.

Juristisch aufmerksam wird man auf die Klausel meist jedoch nur im Falle eines Vermieterwechsels. So war es auch hier im vom BGH entschiedenen Fall. Weitere Besonderheit war, dass der Erwerber durch Zusammenlegung von Wohnungen aus dem Mehrfamilienhaus ein Zweifamilienhaus gemacht und nach § 573 a BGB gekündigt hatte (sogenannte „Einliegerkündigung“).

Über den obigen Leitsatz hinaus lässt sich die Entscheidung wie folgt zusammenfassen: Die betreffende Vertragsklausel schließt nach dem Wortlaut sowie ihrem Sinn und Zweck die erleichterte Kündigung gemäß § 573 a Absatz 1 Satz 1 BGB, die kein berechtigtes Interesse des Vermieters im Sinne des § 573 BGB voraussetzt, aus.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die damaligen Parteien des Mietvertrages die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum des veräußernden Vermieters stand. Ein Erwerber ist also

ohne Einschränkung an die Klausel gebunden. Die Kündigungsbeschränkung schließt eine Eigenbedarfskündigung aber nicht generell aus. Sie verschärft lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen, so dass das in § 573 Absatz 2 BGB genannte „berechtigtes Interesse“ nicht ausreicht, sondern darüber hinaus ein besonderer Ausnahmefall vorliegen muss, in dem wichtige Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Wann von einem „besonderen Ausnahmefall“ auszugehen ist, lässt der BGH offen.

Stromrechnung

Zu den Rechtsfolgen einer nach § 11 Absatz 3 StromGKV/GasGKV unzulässigen Verbrauchsschätzung.

BGH vom 16.10.2013 – VIII ZR 243/12 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Kunde kündigte die Strom- und Gaslieferungsverträge mit dem Versorgungsunternehmen zum 1. Mai 2010 und wechselte zu diesem Zeitpunkt den Lieferanten. Das Versorgungsunternehmen las die Zählerstände nicht selbst ab und forderte den Kunden auch nicht auf, die Zählerstände mitzuteilen. Mit Schlussrechnung vom 16. August 2010 verlangte das Unternehmen für die Monate Januar bis April 2010 – auf der Grundlage von geschätzten Verbrauchswerten – Zahlung von insgesamt 2076,13 Euro.

Der Kunde war der Auffassung, zur Zahlung nicht verpflichtet zu sein, weil der Versorger zur Schätzung nicht berechtigt gewesen sei. Der Versorger könne das Versäumnis einer Verbrauchsablesung nicht durch eine Verbrauchsschätzung ungeschehen machen.

Diese Sichtweise des Kunden teilte der BGH nicht. Zwar beruhten die Schlussrechnungen des Versorgers auf einer Verbrauchsschätzung, zu der der Versorger nicht berechtigt war. Denn die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 StromGKV lägen nicht vor, wie sich schon aus dessen Wortlaut ergebe: „Wenn der Netzbetreiber oder der Grundversorger das Grundstück und die Räume des Kunden nicht zum Zwecke der Ablesung betreten kann, darf der Grundversorger den Verbrauch auf der Grundlage der letzten Ablesung oder bei einem Neukunden nach dem Verbrauch vergleichbarer Kunden unter angemessener Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse schätzen. Dasselbe gilt, wenn der Kunde eine vereinbarte Selbstablesung nicht oder verspätet vornimmt.“ Dies führe aber nicht zu einem Forderungsausschluss auf Seiten des Versorgers, sondern habe nur zur Folge, dass er den seinen Schlussrechnungen zugrunde gelegten, bestrittenen Verbrauch des Kunden gemäß §§ 286, 287 ZPO zur Überzeugung des Gerichts nachweisen müsse.

Eine unzulässige Verbrauchsschätzung führe nicht dazu, dass das Versorgungsunternehmen überhaupt nicht mehr abrechnen könne. Im Gegensatz zu der mietrechtlichen Ausschlussvorschrift des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB enthalte die StromGKV/GasGKV keine Sanktionsbestimmung, die es dem Versorgungsunternehmen von

vornherein verwehren würde, eine auf einer unzulässigen Schätzung beruhende Forderung gerichtlich geltend zu machen.

Die gerichtliche Schätzung sei nicht mit einer (ordnungsgemäßen) Schätzung nach § 11 Absatz 3 StromGKV/GasGKV identisch. Zum einen könne sie als unparteiische, häufig durch einen Sachverständigen unterstützte Schätzung eine höhere Richtigkeitsgewähr für sich beanspruchen als die vorprozessuale Schätzung des Versorgers. Zum anderen diene sie nur der Beweiserleichterung für den Versorger mit dem Risiko, dass mit ihr unter Umständen nur der Mindestumfang des Anspruchs ermittelt werden könne.

Der BGH hat die Sache deshalb wegen der erforderlichen Feststellungen zur Höhe des geltend gemachten Anspruchs des Versorgers an das Landgericht zurückverwiesen.

Behördliche Nutzungsuntersagung

Allein die anlässlich einer Anhörung gemäß § 28 VwVfG erfolgte Mitteilung der Behörde an den Mieter, dass die beantragte Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sei, vermag einen Mangel des Mietobjektes im Sinne des § 536 BGB nicht zu begründen und damit auch eine außerordentliche Kündigung nach § 543 BGB nicht zu rechtfertigen; dem Mieter ist es grundsätzlich zuzumuten, eine Bescheidung seines Nutzungsänderungsantrages abzuwarten.

BGH vom 20.11.2013 – XII ZR 77/12 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Parteien stritten um Mietzahlungen und die Wirksamkeit der von der gewerblichen Hauptmieterin ausgesprochenen Kündigung ihres Geschäftsraummietvertrages.

Grund für die mieterseitige Kündigung am 6. September 2010 war folgender Sachverhalt: Die Untermieterin hatte beim zuständigen Landkreis die Genehmigung einer Nutzungsänderung beantragt. Mit einem als „Anhörung gemäß § 28 VwVfG“ bezeichneten Schreiben vom 15. Juli 2010 teilte der Landkreis der Untermieterin mit, dass der Antrag nicht genehmigungsfähig sei, weil das Vorhaben der Bebauungsplanfestsetzung („Fläche für den Gemeinbedarf Schule“) widerspreche und eine seinerzeit beabsichtigte Planänderung, aufgrund derer der Neubau der vorhandenen Gebäude genehmigt worden sei, nicht zum Abschluss gebracht worden sei.

Am 5. Oktober 2010 erteilte der Landkreis dann doch die Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung. Der BGH entschied, dass zum Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs kein Mangel vorlag, der die Kündigung gerechtfertigt hätte.

Außer reinen Beschaffenheitsfehlern der Mietsache könnten zwar unter anderem auch behördliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen ihre Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch in einer Weise aufheben oder mindern, dass sie einen Mangel im Sinne von

§ 536 BGB begründen. Letztere stellten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allerdings nur dann einen Mangel dar, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben. Durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Gebrauchshindernisse müsse der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch darüber hinaus auch tatsächlich eingeschränkt werden. Diese Voraussetzung sei regelmäßig nur dann erfüllt, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts durch ein rechtswirksames und unanfechtbares Verbot bereits untersagt habe. Dem Mieter sei es deshalb grundsätzlich zuzumuten, die behördlichen Anordnungen auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

Vorliegend hätte die Mieterin deshalb den Fortgang des Verwaltungsverfahrens abwarten müssen. Eine Kündigung des Mietvertrags wäre erst nach erfolglosem Beschreiten des Rechtsweges gegen den Bescheid der Behörde begründet gewesen.

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB entsteht bei dem Verkauf eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten ungeteilten Grundstücks im Grundsatz nur dann, wenn sich der Veräußerer vertraglich zur Durchführung der Aufteilung gemäß § 8 WEG verpflichtet und ferner die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist.

Es entsteht in der Regel nicht, wenn erst die Erwerber Wohnungseigentum begründen sollen, und zwar auch dann nicht, wenn diese beabsichtigen, die neu geschaffenen Einheiten jeweils selbst zu nutzen („Erwerbermodell“).

BGH vom 22.11.2013 – V ZR 96/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die Wohnung befand sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen. Der Eigentümer verkaufte das Haus am 11.3.2009 für 120000 Euro ungeteilt an drei Erwerber, nachdem das Landratsamt zuvor die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt hatte. Die Erwerber ließen noch am Tag des Verkaufs beim selben Notar eine Teilungsvereinbarung gemäß § 3 WEG beurkunden. Danach übte die Mieterin gegenüber dem Verkäufer ihr Vorkaufsrecht nach § 577 Absatz 1 Satz 1 BGB aus und zwar des Inhalts, dass zwischen ihr und dem Verkäufer ein Kaufvertrag über ihre Mietwohnung zum Preis von 30000 Euro zustande gekommen sei. Der BGH entschied, dass der Mieterin kein Vorkaufsrecht zustehe.

Das Vorkaufsrecht erstreckte sich nicht auf den Erwerb des gesamten Hauses. Der Mieter solle auch keinen bloßen Miteigentumsanteil an der Immobilie, sondern nur das Eigentum an der von ihm gemieteten Wohnung erwerben können. Weil das Vorkaufsrecht einen Vertrag

zwischen Mieter und Verkäufer nach den Bedingungen des mit den Erwerbern geschlossenen Kaufvertrages entstehen lasse, müsste sich der Verkäufer gegenüber den Erwerbern verpflichtet haben, die Aufteilung in Wohnungseigentum vorzunehmen. Das sei hier nicht der Fall gewesen.

Im Einzelfall könne das Vorkaufsrecht allerdings entstehen, wenn ein Rechtsmissbrauch festzustellen sei. Dies setze voraus, dass die Parteien des Kaufvertrags nur zur Ausschaltung des Vorkaufsrechts bewusst auf eine an sich beabsichtigte Teilung durch den Veräußerer verzichteten und die Teilung den Erwerbern überließen. Hier habe das Berufungsgericht jedoch festgestellt, dass der Verkäufer über die bloße Kenntnis von der Absicht der Erwerber hinaus kein eigenes Interesse an der Aufteilung hatte; seine Kenntnis reiche als solche nicht aus, um einen Rechtsmissbrauch anzunehmen.

Die Entscheidung des BGH ruft nochmals in Erinnerung, dass die zum 1.5.2013 in Kraft getretene Regelung zum „Münchener Modell“ (BGH: „Erwerbermodell“) nur die Kündigungssperrklausel bei Umwandlung auf solche Fälle erweitert (siehe § 577 a Abs. 1 a BGB), nicht jedoch das mieterseitige Vorkaufsrecht einbezieht. Insoweit ist aus Mietersicht auch hier der Gesetzgeber gefordert.

Instanzen-Rechtsprechung

Schönheitsreparaturen

Ist der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, muss er einen neutralen beziehungsweise gedeckten Farbton wählen. Ein Anstrich in Hellblau verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot und muss vom Mieter nicht hingenommen werden.

*AG Mitte vom 8.8.2013
– 121 C 135/13 –*

➔ Langfassung im Internet

Die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel war unwirksam. Die Mieter nahmen deshalb den Vermieter auf Renovierung in Anspruch.

Dieser beauftragte hierzu eine Malerfirma mit den Malerarbeiten. Für den Anstrich der Wände wählte er für die gesamte Wohnung die Farbe Iris 16 (hellblau). Da die Mieter auf einem weißen Anstrich beharrten, zog der vom Vermieter beauftragte Maler wieder ab. Der Vermieter

weigerte sich auch nach nochmaliger Aufforderung, den Anstrich in Weiß auszuführen und begründete seinen Standpunkt wie folgt: Er schulde in Erfüllung der gesetzlich festgelegten Instandhaltungspflicht gegenüber den Mietern lediglich Malerarbeiten mittlerer Art und Güte. Dem sei er mit der Beauftragung einer Malerfirma zur Ausführung der Renovierungsarbeiten in Hellblau nachgekommen. Dem Erhalt der Mietsache sei damit Genüge getan. Die Grenze des normalen Geschmacks sei damit nicht in untragbarer Weise überschritten worden. An Vorgaben der Mieter sei er nicht gebunden. Auch umgekehrt müssten sich die Mieter vom Vermieter die Farb- oder Tapeetenwahl nicht vorschreiben lassen, wenn ihnen die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam übertragen worden wäre. Die Mieter beauftragten daher ihrerseits einen Maler, der die Wohnung in Weiß strich und ihnen hierfür 1018 Euro in Rechnung stellte. Diesen Betrag verrechneten die Mieter

mit der laufenden Miete. Das AG Mitte gab den Mietern Recht. Insbesondere seien die Mieter durch die Verweigerung der Ausführung der Schönheitsreparaturen in Hellblau nicht in Annahmeverzug gekommen, §§ 293 ff. BGB. Die Mieter durften nämlich dieses Angebot verweigern. Der Vermieter sei nicht berechtigt, die Schönheitsreparaturen in eigenwilliger Weise auszuführen, etwa durch die Farbgebung oder die Auswahl von Tapetenmustern; hierin läge ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 241 Absatz 2 BGB.

In Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall habe der Vermieter mit dem Beharren auf der Durchführung des Anstriches in Hellblau gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Bei dem gemieteten Wohnraum handele es sich um den Lebensmittelpunkt des Mieters, den er durch Einrichtung und Gestaltung seinem ganz persönlichen Wohlbefinden anpassen können müsse. Die Farbgestaltung der Wände trage dazu in nicht unerheblichem Maße bei.

Zwar sei dem Vermieter zuzugeben, dass die Mieter kein grundsätzliches Recht auf die Bestimmung einer Farbe hätten. Der Vermieter sei insofern – genau wie die Mieter im umgekehrten Fall bei Vertragsende – aber gehalten, einen neutralen beziehungsweise gedeckten Farbton zu wählen, damit die Farbwahl der Wände nicht von vornherein zu einer Unverträglichkeit mit den denkbaren Farben von Einrichtungsgegenständen (Möbeln, Gardinen, Teppichen, Bildern etcetera) führe. Dies sei aber bei der Farbe Hellblau offensichtlich der Fall.

Anmerkung: Das LG Berlin (vom 4.10.2013 – 65 S 190/12 –) geht in dieser Frage sogar noch weiter, indem es ausführt: „... Der Vermieter muss auf die berechtigten Interessen des Mieters Rücksicht nehmen. Wenn dieser also fragt, in welcher Farbe die Gestaltung erfolgen soll und erkennbar Wünsche diesbezüglich hat, muss der Vermieter dieses berücksichtigen, insbesondere Angaben zur Farbe und Art der vorgesehenen Arbeiten machen ...“.

Vermieterwechsel

Die gemeinsam vom veräußernden Vermieter und dem Erwerber an den Mieter gerichtete schriftliche Mitteilung, dass zu einem bestimmten Termin ein Nutzen- und Lastenwechsel stattgefunden habe, ist keine wirksame Abtretungserklärung.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 9.1.2004 – 8 C 79/13 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra

Die Parteien stritten über die Miete für Februar 2013. Der neue Vermieter war erst nach Fälligkeit der Februar-Miete am 6.2.2013 im Grundbuch eingetragen worden. Der Mieter hatte die Miete noch auf das Konto des ehemaligen Vermieters überwiesen. Der Erwerber begehrte deshalb vom Mieter nochmals die Zahlung der Miete, nunmehr auf sein Konto. Das Amtsgericht wies die Klage des Erwerbers ab. Vor Grundbucheintragung könne ein Erwerber im Außenverhältnis zum Mieter die Miete nur dann rechtlich geltend machen, wenn ihm die Mietforderungen vom Vermieter abgetreten worden seien. Der Erwerber habe aber keine Abtretungserklärung vorgelegt. Das gemeinsame Schreiben von altem und künftigem Vermieter zu Nutzen-/Lastenwechsel ab 22.12.2012 könne eine solchermaßen erforderliche Abtretungserklärung nicht ersetzen. Denn hierdurch werde dem Mieter lediglich der Nutzen-/Lastenwechsel mitgeteilt, was eben nur bedeute, dass im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Erwerber dem Erwerber ab 22.12.2012 die Nutzungen zustehen sollen. Für den Mieter allerdings bleibe in diesem Fall der Vermieter/Verkäufer der Forderungsinhaber hinsichtlich der Miete; mit der Zahlung auf das alte Vermieter-Konto habe er weiterhin die Verpflichtung gegenüber dem Vermieter erfüllt.

Indexmiete

Folgende Vertragsvereinbarung ist nach § 557 b Abs. 2 Satz 1 BGB unwirksam: „Die vereinbarte Monatsnettokaltmiete erhöht oder vermindert sich in demselben prozentua-

len Verhältnis, indem sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland zum Stand derzeit 2005 = 100 gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses, später gegenüber dem Stand der letzten Mietangleichung nach dieser Wertsicherungsklausel erhöht oder ermäßigt. Die Erhöhung oder Verminderung der Nettokaltmiete tritt jeweils erst dann ein, wenn die Indexveränderung mindestens zwei Punkte beträgt.“

AG Wedding vom 5.12.2013 – 17 C 307/13 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke

Der Mieter klagte die aufgrund der unwirksamen Indexklausel gezahlten Beträge erfolgreich zurück. Gemäß § 557 b Absatz 2 Satz 1 BGB ist Voraussetzung für eine wirksame Indexklausel unter anderem, dass die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss.

Da die hier streitgegenständliche Klausel hierzu aber gerade keine Angaben enthält, ist nach richtiger Ansicht des Amtsgerichts davon auszugehen, dass die Klausel mehr (zum Beispiel auch kürzere Zeitabstände zur Erhöhung) umfasst, als das nach dem Gesetz zulässig ist. Sind aber die vom Gesetz geforderten Anforderungen an eine Indexklausel nicht eingehalten, weil die Frage der Erhöhungszeiträume offen ist, sei die Klausel insgesamt unwirksam und könne nicht auf den gerade noch zulässigen Inhalt zurückgeführt werden.

Auch stelle die vom Mieter auf die Anforderungen des Vermieters geleisteten höheren Mieten jeweils keine Vereinbarung im Sinne des § 557 Absatz 1 BGB (sogenannte „einenvernehmliche Mieterhöhung“) dar. Denn anders als bei einem Zustimmungsvorbringen zur Mieterhöhung gemäß § 558 BGB werde bei § 557 b BGB keine rechtsgeschäftliche Erhöhungszustimmung des Mieters verlangt, so dass er sich nicht bewusst sei, sich mit der Zahlung auf die einseitige Anforderung einer rechtsverbindlichen Erklärung zu unterziehen.

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)
🚶 Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
🚶 Altstadt Spandau
🚶 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

Wilmerdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmerdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
🚶 Wilmerdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
🚶 Walther-Schreiber-Platz
🚶 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 Wartefrist nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht
🚶 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

🚶 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)
🚶 Frankfurter Allee

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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



Beratungszentrum

Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südsterne

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 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 Karlsruh

■ 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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Tempelhof**

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 ☎ 2 26 260.

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.

Mediation und Konfliktberatung bei Nachbarschaftslärm

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Das Verfahren wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern zu verhindern. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 18 -19 Uhr unter ☎ 859 56 86 23. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere 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 Übernahmetermenin 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 (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.

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

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 22 9 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

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 BMV, ☎ 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 BMV, ☎ 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 BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 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 m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



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

April 2014

Weitere Details unter www.urania.de

Dienstag, 1.4.

- 15.30 Harry Balkow-Gölitzer: Prominente in Berlin-Pankow und ihre Geschichten**
17.00 Spielfilm: Le Weekend (2013)
17.30 Dr. Thomas Müller-Bahlke: Franckesche Stiftungen zu Halle*
19.00 Ausstellungseröffnung: Hallescher Pietismus und Reformation
19.30 Dr. Claudia Barth, Heike Dierbach, Prof. Dr. Michael Utsch:
Spirituelle Lebenshilfe – Chancen und Gefahren*
20.00 Spielfilm: Nicht mein Tag (2013)

Mittwoch, 2.4.

- 15.30-19.00 Neues zu Morbus Parkinson – Hilfe zum Umgang mit der Krankheit*
17.00 Spielfilm: Le Weekend (2013)
19.30 Prof. Dr. Peter Deuffhard: Was ist ein schönes Gesicht?*
20.00 Spielfilm: Nicht mein Tag (2013)

Donnerstag, 3.4.

- 15.30 Hildegard Rupeks-Wolter: Venedig – Faszination einer Stadt
in Gemälden bedeutender Künstler**
17.00 Spielfilm: Le Passé (2013)
17.30 Richard K. Blasy: Toskana und Umbrien**
19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Wozu werden wir krank? –
Den Sinn des Krankwerdens erkennen*
20.00 Spielfilm: Le Passé (2013)

Freitag, 4.4.

- 15.30 Richard K. Blasy: Uffizien und Pitti-Galerie**
17.30 Dr. Christiane Nill-Theobald: Endlich wieder Montag!
Die neue Lust auf Leistung*
19.30 Pascal Violo: Cuba – Rhythmus, Rum & Revolution**

Montag, 7.4.

- 15.30 Prof. Dr. Konrad Reinhart: Sepsis – eine unterschätzte Gefahr*
17.00 Spielfilm: Le Passé (2013)
17.30 Elke Krauskopf: Die große Kunst des Emil Nolde**
19.30 Prof. Dr. Walter Krämer: Wie die Euro-Rettung uns
um Wohlstand und Renten bringt*
20.00 Spielfilm: Le Passé (2013)

Dienstag, 8.4.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Vom Auguste-Viktoria-Platz zum Breitscheidplatz**
17.00 Spielfilm: Das Mädchen und der Künstler (2012)
17.30 Dr. med. Rainer Stange: Säuren, Basen und Gesundheit*
19.30 Reinhard Schubert: Wildwuchs in Berlin –
was hat das mit dem Klima zu tun?*

- 19.30 Prof. Dr. Meinhard Miegel: Hybris – die überforderte Gesellschaft*
20.00 Spielfilm: Das Mädchen und der Künstler (2012)

Mittwoch, 9.4.

- 15.30 Christian W. Engelbert: Die Leber im Frühling*
17.00 Spielfilm: Das Mädchen und der Künstler (2012)
17.30 Dr. med. Matthias Robert: Durch das Labyrinth
der Nahrungsmittelunverträglichkeiten*
19.00 Vorträge außer Haus: Dr. Karsten Strohborn: Die Niedrigzinspolitik der EZB,
Ort: Deutsche Bundesbank, Leibnizstr. 10, 10625 Berlin (Eintritt frei)
19.30 Dr. Friedmann Eißler: „Der Islam ist die Lösung“ –
Extremismus und Fundamentalismus im Islam*
20.00 Spielfilm: Das Mädchen und der Künstler (2012)

Donnerstag, 10.4.

- 15.30 Dr. Jan Klußmann: Der Ostdeutsche Rosengarten**
17.00-19.30 Gesundheitstag: Interdisziplinäre Konzepte für Beweglichkeit
und Schmerzfreiheit (Eintritt frei)
19.30 Prof. Dr. Brigitte Voit: „Intelligente“ Materialien –
Polymere machen's möglich* (Eintritt frei)

Freitag, 11.4.

- 15.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Villen und Gärten in Venetien**
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Warum Lebensfreude vor Herzerkrankungen schützt –
das chinesische Modell*
19.30 Prof. Dr. Nina Degele: Schöne Worte, innere Werte und äußere Zwänge*
20.00 Spielfilm: Beltracchi – Die Kunst der Fälschung (2013)

Sonntag, 13.4.

- 10.30 Philosophisches Café: Prof. Dr. Lutz von Werder:
Kann keine Trauer sein – Gottfried Benn
11.00 Führung: Wolfgang Feyerabend: Mit Theodor Fontane durch das alte Berlin
11.00-14.00 Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

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

Montag, 14.4.

- 15.30 Dr. Ingolf Ebel: Achtsamkeit – Modebegriff oder ernsthaftes Programm?*

Dienstag, 15.4.

- 15.30 Dr. Almut Mey: Das Land, wo der Pfeffer wächst –
Höhepunkte Südindiens**
17.30 Dr. rer. med. Dipl.-Psych. Christoph J. Ahlers:
Porno, Dating, Bindungswunsch –
Liebe, Sexualität und Partnerschaft im Internet*
19.30 Thomas R. Hoffmann: Abgedreht! Kunst von Irreal bis Surreal**
20.00 Spielfilm: Beltracchi – Die Kunst der Fälschung (2013)

Mittwoch, 16.4.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Die großen historischen Kopfbahnhöfe Berlins**
17.00 Spielfilm: Madame empfiehlt sich (2013)
17.30 Dietmar Arnold: Dunkle Welten – Bunker und Tunnel unter Berlin**
19.30 Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Das Osterfest zwischen Bibel und Kalender*
20.00 Spielfilm: Madame empfiehlt sich (2013)

Mittwoch, 23.4.

- 15.30 Dr. Stefan Kohlmetz: Altrussische Glanzlichter – Moskau, St. Petersburg**
17.30 Uwe Meißner: Berlin – Wladiwostok: Eine Reise mit dem Fahrrad
von West nach Ost**
19.30 Ulrike Kosser: Die Generation Y und ihre Absage an das Leistungsdenken*

Donnerstag, 24.4.

- 15.30 Rainer Reusch: Mythos Beuys – philosophische und künstlerische Perspektiven*
17.00 Spielfilm: Albert Nobbs (2011)
17.30 Peter Spiegel: Schmetterlingseffekte –
Wie jeder aus seinen Schwächen Stärken machen kann*
19.30 Podiumsdiskussion zum Weltaktionstag gegen Tierversuche:
Forschung der Zukunft (Eintritt frei)
20.00 Spielfilm: Albert Nobbs (2011)

Freitag, 25.4.

- 15.30-17.00 Priv. Doz. Dr. med. Ingo Leister: Diagnostik und chirurgische Therapie
bei Erkrankungen der Schilddrüse* (Eintritt frei)
17.30 Manfred Reschke: Die 66-Seen-Wanderung,
400 Kilometer zu den Naturschönheiten rund um Berlin**
19.30 Dr. Rebekka Reinhard: SCHÖN! Eine kleine Phänomenologie der Attraktivität*

Sonntag, 27.4.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Gerade hinein ins Äußerste – Nelly Sachs
11.00 Führung: Dr. Gerhild H. M. Komander:
Vom Schöneberger Hafen zum Anhalter Bahnhof

Montag, 28.4.

- 15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Die britische Thronfolge und die Künste**
17.00 Spielfilm: Albert Nobbs (2011)
17.30 Dr. Ernst Piper: Nacht über Europa – Kulturgeschichte des Ersten Weltkrieges*
19.30 Prof. Dr. Gabriel Curio und Prof. Dr. John-Dylan Haynes:
Die Vermessung des Gehirns – Können Gedanken in Echtzeit analysiert
und millimetergenau verortet werden?*20.00 Spielfilm: The Monuments Men – Ungewöhnliche Helden (2013)

Dienstag, 29.4.

- 15.30 Univ. Prof. Dr. med. Simone Spuler: Starke Muskeln bis ins Alter*
17.30 Elke Krauskopf, M. A.: Toulouse-Lautrec und sein bewegtes Leben in Paris**
19.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Wege aus dem Niemandsland –
Wo unsere Seele ein Zuhause findet*

Mittwoch, 30.4.

- 15.30 Dr. Dr. med. Gerd Ludescher: Abnehmen ohne Angst –
Gewicht halten ohne Stress*
17.00 Spielfilm: The Monuments Men – Ungewöhnliche Helden (2013)
17.30 Nadia El-Khadra-Kluth: Drogen, früher und heute –
Vom Heroin zu Legal Highs*
19.30 PD Dr. Volker Müller: Dunkle Materie, dunkle Energie und wie weiter?*20.00 Spielfilm: The Monuments Men – Ungewöhnliche Helden (2013)