



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

Mai
5/2014

KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Diese Ausnahmen
sollten Sie kennen

**VOLKSENTSCHEID
TEMPELHOFFER FELD**

Zurück auf Start?

IMMOBILIENPORTALE

Wo suchen im Netz?



ZUR EUROPAWAHL 2014

WOHNEN IM EUROPÄISCHEN HAUS

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker



- 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



- ✓ 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)

MAFZ

Erlebnispark Paaren

Täglich geöffnet - immer einen Ausflug wert

Hautierpark · Spielplätze · Holzparcours · E-Bike-Verleih am Havelland-Radweg · Schaugarten mit Kräuterriesen · Restaurant „Havelland“ · Hof-Käserei ... und viele lohnende Veranstaltungen

24. Brandenburgische Landwirtschaftsausstellung



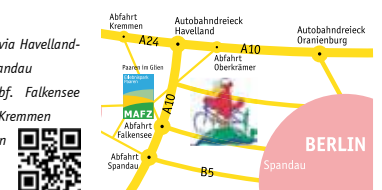
Hier trifft sich das Land!
29. Mai - 01. Juni 2014
Himmelfahrt geht's los.
Sonntag ist Familientag
www.brala.eu



Mit dem Berliner-ABC-Ticket ab Bhf.-Spandau (Havelbus 671) oder ab Bhf.-Brieselang (Havelbus 649) leicht zu erreichen.

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 8-17 Uhr
Sonn- & Feiertage: 9-18 Uhr
Eintritt und Parken frei*
*Sonderregelungen zu einzelnen Veranstaltungen. ÖPNV vgl. oben

Anfahrt:
Rad & E-Bike via Havelland-Radweg ab Spandau
PKW: A10 Abf. Falkensee oder A24 Abf. Kremmen



Der MAFZ Erlebnispark wurde 2013 durch die TMB im Bereich Barrierefreiheit geprüft. Infos unter: www.reiseland-brandenburg.de/themen/barrierefrei-unterwegs.html

Kontakt: MAFZ Erlebnispark, OT-Paaren im Glien · Gartenstraße 1-3 · Schönwalde-Glien
Tel.: (033230) 74 - 0, Fax: - 220 · E-mail: kontakt@mafz.de · Web: www.mafz.de

PANORAMA

Fahrradstellplatz: Teure Überraschung	6
Legionellen im Trinkwasser: Prüfungen unkontrolliert – Ergebnisse unbekannt	6
Zuwanderung: Von außen ins Zentrum – von dort an den Rand	7
Der Broschürentipp: Sozialmieter machen Druck	7
Stadtentwicklungskonzept 2030: Mieter überreichen „Zweite Mahnung“	8
Energiearmut: Immer häufiger bleibt die Küche kalt	8
Zweckentfremdungsverbot: Voll Karacho gegen die Wand?	9
Der Literartipp: Kleine urbane Taten	9
Der Webtipp: Vermieter mit Herz gesucht	9
Klimaneutralität: Berlin könnte Strom exportieren	10
Der Mietrechtstipp: So kündigen Sie korrekt	10
Blockheizkraftwerke: Strom aus dem Keller	11
Wohnsituation und Haushaltsausstattung: Die Berliner leben bescheiden	11
Wiedervermietungsmiete: Alarmierende Werte	12
Modernisierungsvertrag in Pankow: Fairplay angemahnt	12
Mietrechtsänderung: Verbesserung oder Verwässerung?	13
Der Literartipp: Ein Leben mit Hund ist möglich	13

TITEL

Zur Europawahl 2014: Wohnen im europäischen Haus	14
--	----

HINTERGRUND

Volksentscheid Tempelhofer Feld: Zurück auf Start?	20
Kündigungsschutz: Diese Ausnahmen sollten Sie kennen	22
Immobilienportale: Wo suchen im Netz?	23
Wärmeerfassung: Wenn der Ableser nicht mehr klingelt	24
Treppenhaus: Gerümpel gehört nicht vor die Wohnungstür	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Wie wird gewohnt in Europa?
Wohin führt der europäische Weg in
Wohnungspolitik und Stadtentwicklung?
Das MieterMagazin hat sich auf eine Rund-
reise gegeben

Wohnen im europäischen Haus 14

Wer den Treppenabsatz vor der Wohnung als Abstellfläche nutzt, handelt sich schnell Ärger mit seinen Nachbarn und mit dem Vermieter ein. Eigentlich ist die Sache klar:



Gerümpel gehört nicht vor die Wohnungstür 26



Die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten hat neben dem Anreiz zu Sparsamkeit und Umweltbewusstsein auch das Ziel, die Kosten gerecht unter den Bewohnern aufzuteilen. Neue Techniken sollen dabei helfen

Wenn der Ableser nicht mehr klingelt 24

Abbildungen: Europäisches Parlament, Nils Richter, techem

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

Betr.: MieterMagazin 1+2/2014, Seite 26 ff., Jens Sethmann: „Wohnraumreserven, die brach liegen“

Verlorenes Wissen

Man gewinnt aus dieser sehr sachkundigen Darstellung, aber auch aus anderen offiziellen Verlautbarungen den Eindruck, dass die Schaffung von Wohnraum für den Senat etwas außerordentlich Neues und Unbekanntes sei. Dabei hat Berlin in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts und auch in der Nachkriegszeit bewiesen, dass es möglich ist, Wohnungsprobleme effizient zu lösen. Vielleicht ist das Wissen darüber bei den heute handelnden Personen und Parteien etwas verlorengegangen. Es kann doch nicht das letzte Wort sein, dass Nettokaltmieten erst ab 8,50 Euro pro Quadratmeter möglich sind. Die gegenwärtig wichtigsten Träger erträglicher Mieten im Ost- wie im Westteil der Stadt sind die zu Unrecht verteufelten zahlreichen Plattenbauten – Wohnbauten mit hohem industriellen Vorfertigungsgrad. Sie müssen in Zukunft in technisch weiterentwickelter Form wieder zur An-

wendung gebracht werden. Warum wird vom Senat kein internationaler Wettbewerb ausgeschrieben, um Mieten unter 5 Euro pro Quadratmeter zu ermöglichen?

Dr. R. Brodale, 10243 Berlin

Betr.: MieterMagazin 1+2/2014, Seite 23, Rosemarie Mieder: „Neues Hundegesetz – Fortsetzung folgt“

Prophylaktische Handschellen?

Wenn man sich die Statistiken ansieht, ist die Gefahr beinahe doppelt so hoch, von einem Jugendlichen oder Heranwachsenden unter 21 Jahren auf der Straße körperverletzt als von einem Hund gebissen oder angesprungen zu werden. Wollen wir Jugendlichen prophylaktisch Handschellen anlegen lassen, sobald sie öffentlichen Raum betreten? Wer verlangt von den Eltern einen Kinder-Erziehungsführerschein? Fälle der gefährlichen und schweren Körperverletzung auf Straßen, Wegen oder Plätzen: 1290 – von insgesamt 24 628 Delikten der U21-Jährigen (Quelle: Kriminalstatistik Berlin 2012). Fälle, in denen Hunde Menschen verletzten oder gefährdend ansprangen: 655 im Jahr 2012 (Quelle: Antwort auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Grüne) vom 17. Juni 2013).

J. Treptow, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2014, Seite 18, Birgit Leiß: „Bäume – Gefällt wird nur mit gutem Grund“

Kein Grund zum Stolz

Vielen Dank für Ihren Beitrag zum Thema Baumfällungen in Berlin. Er hätte durchaus noch deutlicher sein können, insbesondere angesichts der Tatsache, dass großflächige Fällungen zugunsten von Bauprojekten inzwischen Normalität sind. Berlin hat überhaupt keinen Grund, stolz zu sein. Denn was nutzen alle Gesetze, wenn die Interessen von Investoren höher bewertet werden als das Alter des zu beseitigenden Hindernisses.

Im Südwesten, wo die Grundstückspreise in astronomische Höhen geklettert sind, lässt sich das sehr gut

beobachten. Fällgenehmigungen scheinen überhaupt kein Problem mehr zu sein, wenn dafür Geld in die Kassen fließt. Hinzu kommt eine mangelhafte oder gar nicht stattfindende Baumpflege, die beispielsweise im Umfeld der Freien Universität dringend nötig wäre. Seit Jahren sind die Bäume auf der Garystraße von Misteln befallen, und kein Mensch kümmert sich darum. Mag sein, dass der Stellenwert von Bäumen im öffentlichen Bewusstsein gestiegen ist, an den Realitäten hat das jedoch leider bislang nichts geändert.

A. Klewitz per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2014, Seite 7, Birgit Leiß: „Belforter Karree – Kahlschlag für den Luxus-Neubau“

Trauriger Vorgang

Ihr Artikel hat mir aus der Seele gesprochen. Wird man sonst über nahezu jeden Humbug informiert, so wurden hier einfach vollendete Tatsachen geschaffen. Auch ich als langjähriger Bewohner der Belforter Straße war entsetzt über den Kahlschlag im Belforter Karree. Was für ein Frevel in einer an Grün eh schon armen Gegend! Die Begründungen für die Abholzungen sind hanebüchen: Auf einmal sind über 40 Bäume krank, nicht erhaltenswert et cetera. Es wurden nicht nur Bäume umgehauen, sondern auch viele Sträucher gerodet – unglaublich! Früher hieß es, dass die im Prenzlauer Berg vorhandene, sehr dichte Bebauung aufgelockert werden solle, vernünftigerweise sollten Hinterhöfe entkernt, Frei- und Grünflächen geschaffen werden. Dies wird nun seit Jahren missachtet. Schon mit dem Bau des unsäglichen sogenannten „Palais Kolle Belle“ wurden Frei- und Grünflächen vernichtet. Jetzt will dieselbe Firma die abgeholzten Grünflächen mit Neubauten zubetonieren. Auch andernorts wird noch das letzte bisschen Grün- oder Ödland zugebaut. Das ganze Prozedere ist ungeheuer traurig. Als Alt-Einwohner hat man kaum noch Lust, im Prenzlauer Berg zu verharren.

R. Klein 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: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 62. Jahrgang 2014
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentab (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:** Lisa Smith · **Fotografen/Bildagenturen:** Julie de Bellaing, Heinrich-Böll-Stiftung, Mstyslaw Chernov, Carlos Delgado, epr, Europäisches Parlament, Michael Frank, Julia Gandras, GdW, Gewobag, Sergio Grazia, Peter Homann, The Independent, ista, Georg Mittenecker, Holger Mombrei, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Pankower MieterProtest, David Monniaux, Neue Stadtbaukunst, Nils Richter, Anatoliy Samara/fotolia, Jens Sethmann, Lisa Smith, Manual F. Sousa, Stadt & Land, Studentenwohnheim.at, techem · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

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: **Europawahl**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

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

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit.

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

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

Vorstandssprechstunde

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

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

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

Jede Mieterstimme ist wichtig!

Europa-Wahl am 25. Mai

Für viele Bürger der Europäischen Gemeinschaft sind die Beschlüsse aus Brüssel ein „Buch mit sieben Siegeln“. Das Zustandekommen von Richtlinien, Verordnungen et cetera ist wegen der Beteiligung von Europäischem Parlament, EU-Rat und EU-Kommission oft nicht transparent. Umso wichtiger ist es, mit einer hohen Wahlbeteiligung den Einfluss des Europäischen Parlaments zu stärken. Einzig mit unserer Wahl der Abgeordneten für das Europäische Parlament können wir als Mieter und Verbraucher Einfluss ausüben.

Mietrecht und Wohnungspolitik liegen zwar vorwiegend in der Kompetenz der EU-Mitgliedstaaten. Gleichwohl gibt es bei der Finanzierung von Aufgaben der Stadtentwicklung erhebliche Steuerungsmöglichkeiten der EU. Einen besonderen Stellenwert hat die Klimaschutzpolitik. Im Wohngebäudebereich sieht die EU zu Recht ein großes Potenzial für Energieeffizienz und Klimaschutz. Ohne den Anstoß aus Brüssel wäre auch in der Bundesrepublik Deutschland manche zusätzliche Tonne CO₂ emittiert worden.



Einsenderin dieses Fotos ist Heike Knötzele

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.

FAHRRADSTELLPLATZ

Teure Überraschung

Frau M., Mieterin in der Krahmerstraße 2-4 in Lichterfelde, staunte nicht schlecht, als ihre Hausverwaltung Mitte Dezember 2013 mitteilte, sie habe einen Mietrückstand in Höhe von 1200 Euro in den letzten 15 Monaten angehäuft. Ihre Miete wurde bis dahin schließlich per Einzugsermächtigung eingezogen.

Als Ursache für den „Mietrückstand“ nennt die Hausverwaltung „die nicht berücksichtigte Sollstellung des Stellplatzmietvertrages“. Im Mietvertrag ist unter „Besondere Vereinbarungen“ festgelegt: „Der Mieter mietet hiermit des Weiteren den Fahrradstellplatz Nummer 9 an. Die monatliche Miete hierfür beträgt 80 Euro.“ Weder Frau M. noch der Vermieter bemerkten lange 15 Monate, dass

dieser Betrag gar nicht abgebucht wurde. Allerdings: Einen „Fahrradstellplatz Nummer 9“ gab es in dieser Zeit auch nicht. Vor der Eingangstür stand lediglich ein normaler Fahrradständer. Und dafür 80 Euro im Monat zahlen?

Kürzlich hat die Hausverwaltung einen Fahrradstellraum eingerichtet, den Frau M. jedoch zu diesem Preis nicht nutzen möchte. Sie hat den Fahrradstellplatz daraufhin gekündigt. Die Hausverwaltung schickte nun ihre Rechtsanwälte in die Spur: Eine separate Kündigung des Fahrradabstellplatzes sei nicht möglich, da dieser Teil des Mietvertrages sei. Selbstverständlich stehe es ihr frei, den Fahrradstellplatz gemeinsam mit der Wohnung zu kündigen.

Frau M. wandte sich an den Berliner



Foto: Nils Richter

Das Gebäude in der Krahmerstraße 2-4: Wofür bitte 80 Euro?

Mieterverein. Dessen Rechtsberaterin Aliko Bürger nennt die Vereinbarung eine „überraschende Klausel“ gemäß § 305 c BGB: „Das ist unwirksam – eine Zahlung von 80 Euro monatlich wird weder für die Vergangenheit noch für die Zukunft geschuldet.“ Und da der Betrag sogar für einen Pkw-Stellplatz zu hoch sei, wäre zu prüfen, ob die Vereinbarung nicht sogar sittenwidrig ist. Die Vermieteranwälte halten zwar an ihrer Forderung fest, sind aber zu einer Auskunft nicht bereit. *Rainer Bratfisch*

LEGIONELLEN IM TRINKWASSER

Prüfungen unkontrolliert – Ergebnisse unbekannt

Legionellen sind ► eine Gattung stäbchenförmiger Bakterien, die beim Menschen eine Lungenentzündung hervorrufen können

Seit der Änderung der Trinkwasserverordnung im Jahr 2012 müssen Trinkwasserinstallationen in Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgung alle drei Jahre überprüft werden. Erste Ergebnisse zeigen: Die Prüfungen sind berechtigt, der Legionellenwert wird in einigen Fällen überschritten.

Noch im Dezember 2012 hatte die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag verkündet: „Bei den durchgeführten Untersuchungen wurde in unseren Warmwasseranlagen keine Legionellenbelastung festgestellt.“ Im Februar 2014 erfuhren dann 70 Schöneberger Mieter, die von der Heizzentrale Nollendorfstraße 7 mit Warmwasser versorgt werden, per Aushang: „Bei Messungen in Ihrem Haus wurde der zulässige Grenzwert für Legionellen im Wasser überschritten.“ Die Anlage wurde hochgeheizt und thermisch gespült – eine im Grunde einfache Methode, den Mikroben den Garaus zu machen. Die danach



Foto: MieterMagazin-Archiv

entnommenen Proben wiesen keine Kontaminationen mehr auf. Dr. Gabriele Mittag, Sprecherin der Gewobag: „Wir haben zusätzlich eine Gefährdungsanalyse beauftragt, aus der in der Regel noch Empfehlungen für eine weitergehende, umfangreichere Probenahme resultieren.“ Auch andere Wohnungsbaugesellschaften und private Vermieter in Steglitz, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte berichten von Legionellenbefall. Grenzwertüberschreitungen müssen an die kommunalen Gesundheitsämter gemeldet werden. Einen Überblick über deren Anzahl haben jedoch weder die Gesundheitsmi-

nisterien der Länder noch das Bundesgesundheitsministerium. So sieht sich auch die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales außerstande, Zahlen für Berlin zu nennen. Regina Kneiding, stellvertretende Pressesprecherin der Behörde, verweist darauf, dass dafür die Bezirksämter zuständig seien. Die verfügen jedoch ebenfalls über keinerlei Daten. Auch mit der Kontrolle der Prüfvorschrift sind offenbar alle überfordert – niemand weiß, wie viele Vermieter ihrer Verpflichtung zur Überprüfung der Warmwasseranlagen nachkommen. Fachleute schätzen die Zahl der Legionellen-Kontaminationen auf bundesweit etwa 9000 Fälle. Von bis zu zwei Prozent gehe eine akute Gesundheitsgefährdung aus. Bei etwa 15 Prozent aller überprüfungspflichtigen Trinkwasseranlagen bestehe Handlungsbedarf. Das Bundesumweltamt vermutet, dass jährlich rund 3000 Menschen an Lungenentzündungen infolge von Legionellen-Infektionen sterben. *Rainer Bratfisch*

■ Weitere Informationen: www.berlin.de/lageso/gesundheit/trinkwasserhygiene/legionellen.html

Von außen ins Zentrum – von dort an den Rand

Berlin hat ein enormes Zuwanderungsplus zu verzeichnen. Das verschafft der Metropole mehr Einwohner. Aber es gibt auch eine gegenläufige Entwicklung. Senioren und Familien verlassen die Stadt und ziehen an den Stadtrand oder ins Umland. Auch wer die steigenden Mieten in den zentralen Bezirken nicht mehr bezahlen kann, gehört zu dieser Gruppe.

Ungebrochen scheint der Run auf Berlin. Im vergangenen Jahr ist die Einwohnerzahl um 47800 Personen gestiegen, im Jahr davor war es sogar ein Plus von rund 49000. Dabei drängen die meisten der Neubewohner in die Innenstadtbezirke, zu allererst nach Mitte (über 8000), Pankow (circa 6600) und Friedrichshain-Kreuzberg (rund 4000).

Es sind in erster Linie die 18- bis 30-Jährigen, die die angesagten Quartiere, in die sie drängen, dann auch deutlich verjüngen. Sie kommen zu über 60 Prozent aus dem europäischen Ausland, allen voran aus Po-

len, Spanien, Bulgarien und Italien. Wieviele von ihnen nur ein paar Jahre und wieviele für immer bleiben, weiß man nicht. Aber dass viele Quartiere der Innenstadt mit ihrer Szene, den lauten Straßen und der zunehmend verdichteten Bebauung für viele Ältere und auch für größer werdende Familien kein idealer Standort mehr sind, zeigt die Wanderung über den Rand der Metropole hinaus ins Brandenburger Umland. In der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen registrierten die Statistiker im Jahr 2012 über 1500 Fortzüge aus der Hauptstadt, bei den bis 65-Jährigen waren es fast 2000. „Wanderungsmuster ändern sich nicht über Nacht“, erklärt Armin Hentschel vom Institut für soziale Stadtentwicklung (IFSS). Sie führen seit Jahrzehnten die Jüngeren in die Innenstadtbezirke und Familien oder Ältere immer noch an den grünen Rand. Viele, die die zentrumnahen Quartiere verlassen, rücken heute allerdings nur wenige Kilometer weiter: So zogen 2012 über 3600 Ber-

liner aus Mitte weg nach Pankow. Etwa 2500 Wilmersdorfer siedelten nach Steglitz-Zehlendorf über, und mehr als 2400 Tempelhofer wechselten nach Neukölln. Die hippe Berliner City hat zwar ein Plus an Zuwanderern, aber ein Minus in puncto Binnenwanderung zu verzeichnen.



Holger Mombrei/www.fotos-aus-der-luft.de

Das Märkische Viertel verzeichnete im vergangenen Jahr einen Bevölkerungszuwachs von 3,5 Prozent

Wer seine Wohnung aufgrund der steigenden Mieten nicht mehr halten könne, so der Sozialwissenschaftler Andrej Holm, versuche oft unter allen Umständen in der Nähe seines alten Kiezes zu bleiben. Wem aber auch dort die Mieten zu hoch sind, der muss weiter – Richtung Stadtrand. Das Jobcenter in Spandau stellte 2011 eine Statistik zusammen, die aufzeigt, wie viele Menschen aus Bedarfsgemeinschaften in den Bezirk gezogen sind und woher sie kamen. Allein im Februar des ausgewählten Jahres kamen 218 neue Klienten aus Mitte, 161 aus Charlottenburg – aus allen Berliner Bezirken zusammen waren es über 800. Die zweithöchste Aufnahme von Bedürftigen hat Marzahn-Hellersdorf zu verzeichnen. Zum dortigen Jobcenter wechselten im Februar 2011 über 776 Hilfe-Empfänger.

Mit dem Ansteigen der Mieten in den Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte dürften es inzwischen noch deutlich mehr sein. Darauf lässt auch die Bevölkerungszunahme im Märkischen Viertel schließen: 1260 Menschen zogen im vergangenen Jahr dorthin; ein Bevölkerungszuwachs von 3,5 Prozent. *Rosemarie Mieder*

DER BROSCHÜRENTIPP

Sozialmieter machen Druck

Sozialwohnungen, die mit Millionenbeträgen gefördert wurden, sind in Berlin häufig teurer als auf dem freien Wohnungsmarkt und nicht selten für Hartz-IV-Haushalte unbezahlbar. Um Wege aus diesem widersinnigen Zustand zu finden, haben die Mieterinitiativen „Kotti & Co“ und „sozialmieter.de“ im November 2012 eine Konferenz unter dem Namen „Nichts läuft hier richtig“ abgehalten. In der Wohnungspolitik des Senats fand die Konferenz leider fast keinen Widerhall. Nach wie vor überlässt die Stadt die rund 140000 Sozialwohnungen ihrem Schicksal. Nun haben die Mieterinitiativen die Ergebnisse ihrer Konferenz in einer 60-seitigen Broschüre zusammengefasst, die einen umfassenden Überblick über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin gibt. „Hier liegt ein gigantischer wohnungspolitischer und finanzpolitischer Skandal vor“, erklärt Sebastian Jung von sozialmieter.de. Die Einführung einer Richtsatzmiete, die Kommunalisierung der Wohnungen, deren gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung und der Aufbau eines revolvierenden Fonds für den Sozialen Wohnungsbau sind Modelle, die in der Broschüre vorgestellt werden. *js*



■ *Nichts läuft hier richtig* – Informationen zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin, Download unter: www.nichts-laeuft-hier-richtig.de

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2030

Mieter überreichen „Zweite Mahnung“

Die senats-
offizielle Sicht
auf die Zukunft
Berlins findet das
„Mietendossier“
abgehoben

■ *Mietenpoli-
tisches Dossier:*
[www.mieten-
dossier.de](http://www.mieten-
dossier.de)

BerlinStrategie:
[www.berlin.de/
2030](http://www.berlin.de/
2030)
Ende April 2014
startet dort ein
Onlinedialog

Der Senat erarbeitet ein ressortübergreifendes Stadtentwicklungskonzept für das Jahr 2030 („BerlinStrategie“). Eine Diskussion darüber im Stadtforum nutzten Mieterinitiativen, um konkrete wohnungspolitische Schritte einzufordern.

„Die BerlinStrategie zielt darauf, das aktuelle Wachstum an Bevölkerung und Wirtschaftskraft zu nutzen, um Wohlstand und Lebensqualität in der Hauptstadt zu erhöhen“, erklärt Stadtentwicklungssenator Michael Müller. Beim Entwickeln von Leitbildern für das Jahr 2030 will er die Bürger einbeziehen. In einer öffentlichen Sitzung des Stadtforums ging es am 7. April um die elf räumlichen Schwerpunkte, „die in besonderer Weise geeignet sind, auf zentrale

Herausforderungen und Chancen Berlins Antworten zu geben.“

Diesen allgemeinen und etwas abgehobenen Blick in die schöne Zukunft Berlins hat ein Zusammenschluss mehrerer Mieterinitiativen und Hausgemeinschaften auf den Boden der Realität zurückgeholt. Mit einem unerwarteten Besuch des Stadtforums machten sie deutlich, welche Strategie aus ihrer Sicht notwendig ist. „Die wichtigste BerlinStrategie ist die soziale Wohnraumversorgung“, erklärten sie. Vor zweieinhalb Jahren hatten die Mieter der Senatskoalition ein mietenpolitisches Dossier mit dem Titel „Ein Recht auf Stadt für alle“ überreicht, in dem zehn beispielhafte Probleme mit praktischen Lösungsansätzen dargestellt wurden. Getan hat sich seit-



Foto: Christian Muhrbeck

her praktisch nichts. Die Gruppe hat deshalb ein neues Dossier zusammengestellt, in dem aufgezeigt wird, was die wohnungspolitische Tatenlosigkeit des Senats seither bei den Beispielfällen angerichtet hat. Betitelt ist das Dossier als „2. Mahnung“. Eine solche sollte man ernst nehmen.

Jens Sethmann

ENERGIEARMUT

Immer häufiger bleibt die Küche kalt

Die steigenden Preise für Energie machen immer mehr Menschen zu schaffen. In über 20 000 Berliner Wohnungen wurde im Jahr 2013 wegen Zahlungsrückständen Strom oder Gas abgeklemmt. Das bedeutet: Die Betroffenen können kein Licht anmachen, nicht kochen und nur kalt duschen.

17 184 Haushalten wurde 2013 der Strom- und 2912 Haushalten der Gasanschluss gesperrt. Das ergab eine Kleine Anfrage der Piratenfraktion im Abgeordnetenhaus. Während die Stromsperrungen somit leicht zurückgegangen sind, hat es bei den Gassperrungen einen Anstieg von über 50 Prozent gegeben. Weder der Senat noch die Gasag können diesen drastischen Anstieg erklären, heißt es in der Antwort der Wirtschaftsverwaltung. Am häufigsten wurde in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg der Strom abgestellt, am seltensten in Steglitz-Zehlendorf. „Für uns ist klar, dass das mit den viel zu geringen Hartz-IV-Leistungen bei

gleichzeitig enorm steigenden Energiepreisen in Zusammenhang steht“, kommentierte Alexander Spies, sozialpolitischer Sprecher der Piratenfraktion, die Zahlen.

Doch nicht nur in Berlin greift das Phänomen der Energiearmut um



Foto: Christian Muhrbeck

sich, wie eine Kleine Anfrage der Grünen-Bundestagsfraktion belegt. Demnach ist von 2008 bis 2011 der Anteil derjenigen Haushalte in Deutschland, die mehr als ein Zehntel ihres Einkommens für Heizöl, Gas und Strom aufwenden mussten, von knapp 14 auf mehr als 17 Prozent gestiegen. Ebenfalls alarmie-

rend: Fast 40 000 bundesdeutschen Haushalten wurde 2012 das Gas abgedreht – im Jahr zuvor waren es noch 33 600. Um 43 Prozent hat sich Heizen und Warmwasser zwischen 2002 und 2012 verteuert, während die Löhne im gleichen Zeitraum nur um 17 Prozent zugelegt haben.

In Kombination mit den ebenfalls steigenden Mieten ergibt das eine Wohnkostenbelastung, die von immer mehr Mietern nicht mehr zu verkraften ist, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), Reiner Wild: „Notwendig sind neben einem sparsamen Umgang mit Energie Entlastungen für Geringverdiener und Bezieher von Transfereinkommen.“ So müssten beim Wohngeld und Arbeitslosengeld II die steigenden Energiepreise stärker berücksichtigt werden. Der BMV fordert, dass die Stromkosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden und nicht vom knappen Hartz-IV-Regelsatz zu bestreiten sind.

Birgit Leiß

◀ *Mit den höheren Energiepreisen ist auch die Zahl der Stromsperrungen gestiegen*

ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT

Voll Karacho gegen die Wand?

Am 1. Mai tritt das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Kraft. Elf Bezirke schlagen parteiübergreifend Alarm: Mit ihrem Personal sei die Umsetzung des Verbots nicht zu schaffen. Der Senat lasse die Bezirke im Stich und nehme ein Scheitern des Zweckentfremdungsverbots in Kauf.

In einer gemeinsamen Erklärung warnen die zuständigen Stadträte aus elf Bezirken – nur Tempelhof-Schöneberg blieb abseits – vor einem Scheitern des Zweckentfremdungsverbots. Der Senat gesteht den Bezirken nur 17 Personalstellen für die neue Aufgabe zu: jedem Bezirk eine, den Innenstadtbezirken je zwei. „17 Stellen sind bei Weitem nicht ausreichend“, sagt der Pankower Stadtrat Torsten Kühne (CDU). Vor der Aufhebung des alten Zweckentfremdungsverbots im Jahr 2002 waren berlinweit 173 Beamte mit der Überwachung beschäftigt. Hinzu kommt, dass die 17 Stellen bis Ende 2015 befristet sind.

Der Friedrichshain-Kreuzberger Stadtrat Knut Mildner-Spindler (Linke) erwartet wegen der vielen Ferienwoh-

nungen Widerspruchsverfahren und juristische Auseinandersetzungen. „Wer die Verfahren führen soll, ist gänzlich unklar“, so Mildner-Spindler.

Innerhalb von drei Monaten muss jede Zweckentfremdung gemeldet werden. Die Bezirke erwarten wäschekorbweise Genehmigungsanträge. Glücklicherweise greift die automatische Genehmigung, wenn ein Antrag innerhalb von 14 Wochen nicht bearbeitet wurde, erst ab 2016. Dann sind die befristeten Stellen aber schon wieder ausgelaufen. „Hier fährt etwas voll Karacho gegen die Wand“, meint Mittes Stadtrat Stephan von Dassel (Grüne).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verweist auf 55 weitere Stellen, die den bezirklichen Bauämtern zugesprochen wurden. Diese Mitarbeiter sind aber vor allem mit Baugenehmigungen befasst, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. „Befremdlich“ finden die Bezirke den Hinweis des Senates, dass dank des Internets die Zweckentfremdung heute leichter zu verfolgen sei. „Bescheide auf der Basis von Internetrecherchen oder ‚Google Street View‘

dürften – zur Freude von Antragstellern und Rechtsanwälten – wohl kaum gerichtsfest sein“, wenden die Stadträte ein.



Foto: Sabine Münch

Die Senatsverwaltung empfiehlt den Bezirken, die Aufgabe zu zentralisieren, also die 17 Mitarbeiter bei einem Bezirk zusammenzufassen. So könnte die Zweckentfremdung in ganz Berlin effektiver verhindert werden. Grundsätzlich sehen das die meisten Bezirke auch so. „Wir sperren uns nicht gegen eine Zentralisierung“, sagt Stephan von Dassel. „Aber unter diesen Bedingungen ist das ein Himmelfahrtskommando für die ganze Stadt.“ Jens Sethmann

Die Bezirksverwaltungen befürchten, dass sie der Antragsflut nicht Herr werden, die durch das neue Zweckentfremdungsverbot ausgelöst wird

DER LITERATURTIPP

Kleine urbane Taten

Eine „makeshift city“ ist eine provisorische Stadt, ein Notbehelf, eine Verlegenheitslösung, aber auch ein Ersatz für etwas Fehlendes. Bei der Präsentation des so betitelten Buches musste Senatsbaudirektorin Lüscher einräumen, dass sich Berlin aufgrund von Sparpolitik und Ressourcenknappheit mehr und mehr aus regulären Stadtplanungsprozessen zurückziehe. Die entstehenden Lücken und offenen Räume – zum Beispiel auf dem Tempelhofer Feld – nutzen und schließen immer wieder Bürgerinitiativen. Dieser „Urbanismus der kleinen Taten“ wird in dem Buch „Make_Shift City“ als Teil eines Neudenkens des städtischen Raums und seiner Möglichkeiten beschrieben. Neben den Zwischennutzungen auf dem Tempelhofer Feld werden als weitere Aktivitäten in Berlin „Die Baupiloten“, die „Prinzessinnengärten“, die „Akademie einer neuen Gropiusstadt“, das Kreativquartier Südliche Friedrichstadt und ExRotaprint im Wedding in Bildern und Texten vorgestellt. rb



■ Francesca Ferguson (Hrsg.): *Make_Shift City – Die Neuverhandlung des Urbanen*. Berlin: jovis Verlag 2014. 32 Euro

■ Weitere Informationen im Internet unter www.veraendere-deine-stadt.de

DER WEBTIPP

Vermieter mit Herz gesucht

Großzügige Vermieter, die bewusst an eine Großfamilie oder eine soziale Institution vermieten wollen? Eine engagierte Maklerin, die Menschen in Not hilft? Das Immobilienportal „Immowelt“ glaubt, dass es solche „Helden der Stadt“ gibt. Bei „Verändere Deine Stadt“ werden Menschen vorgestellt, die sich in vorbildlicher Weise für eine lebenswerte Stadt einsetzen. Auf Münchens erster Sozialraum-Plattform können Vereine oder Initiativen auch nach kostenlosen oder günstigen Räumen suchen. So kann das im Winter leerstehende Vereinsheim vielleicht als Ausstellungsraum oder Senioren-Café genutzt werden. Derzeit übersteigen die Gesuche allerdings bei Weitem die Angebote. Eigentlich sollte die Plattform Ende April auch in Berlin an den Start gehen, doch zur Enttäuschung von Immowelt gab es hier bislang keinerlei Resonanz. Sollte München etwa die einzige „Weltstadt mit Herz“ sein? bl

KLIMANEUTRALITÄT

Berlin könnte Strom exportieren

Kann eine Millionenstadt klimaneutral sein? Berlin will es bis zum Jahr 2050 schaffen. Eine Machbarkeitsstudie bestätigt, dass dieses Ziel realistisch ist, und zeigt auf, was dafür unternommen werden muss. Vom Ergebnis profitieren Mensch und Umwelt.

Der Senat hat sich 2011 zum Ziel gesetzt, Berlin bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu machen. Dazu muss der Treibhausgas-Ausstoß drastisch reduziert werden: auf höchstens 4,4 Millionen Tonnen Kohlendioxid (CO₂) pro Jahr. Gegenüber dem Basisjahr 1990 wäre das eine Absenkung um 85 Prozent. Damals betrug der CO₂-Ausstoß noch 29,3 Millionen Tonnen. Durch das Wegsterben der Berliner Industrie und aufgrund von Umweltauflagen sind die Emissionen bis 2010 auf 21,3 Millionen Tonnen zurückgegangen. Damit hat Berlin immer noch einen großen CO₂-Fußabdruck: Der Ausstoß ist etwa so groß wie der von ganz Kroatien. Um herauszufinden, wie Berlin klimaneutral werden kann, hat der Senat das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die im März vorgestellt wurde.

Bei der Energieerzeugung muss Berlin möglichst schnell weg von Öl und Kohle. Der Einsatz von Erdgas sollte Schritt für Schritt auf erneuerbare Gase umgestellt werden. Berlins größtes Potenzial liegt in der Nutzung der Solarenergie. Für Fotovoltaik- und Solarthermie-Anlagen ist auf den Dächern noch so viel Platz, dass 300-mal mehr Sonnenenergie genutzt werden könnte als zurzeit. Berlin wäre so in der Lage, seinen Strombedarf selbst zu decken. Im Sommer könnte die Stadt sogar Solarstrom exportieren.

Das größte Handlungsfeld ist der Gebäudebestand. Für 47 Prozent des CO₂-Ausstoßes sind die Gebäude und deren Beheizung verantwortlich. Die Quote der energetischen Sanierung – zurzeit etwa ein Prozent aller Häuser pro Jahr



Foto: Stadt & Land

– müsste mindestens auf 1,5 Prozent erhöht werden. Der Neubau sollte möglichst im Passivhaus- oder Plusenergie-Standard geschehen. Der Wärmebedarf aller Gebäude könnte theoretisch um 78 Prozent gesenkt werden, wenn alles technisch Machbare umgesetzt wird.

Aber wer soll das bezahlen? Die Umlage der Modernisierungskosten lässt die Mieten in die Höhe schnellen. Es ist ein bekanntes Dilemma, dass in Berlin viele Mieter weder die energetische Sanierung noch höhere Energiekosten bezahlen können. Die Studie bringt dazu einen „Energieeffizienzfonds“ ins Spiel: In Dänemark

und Großbritannien wird mit diesem Modell privates Kapital für Klimaschutzmaßnahmen mobilisiert. Eine neue Idee ist der „Mietkaufonds“: Die auf Sparkonten liegenden Kauttionen – laut Studie rund 2,6 Milliarden Euro – könnte man zur Finanzierung von Klimaschutzprojekten im Sinne der Mieter nutzen. Ob das rechtlich machbar ist, muss allerdings noch geprüft werden. Auf jeden Fall könnte der Fonds nur mit neu gezahlten Mietkautionen aufgezogen werden. „Wir wollen beweisen, dass Klimaschutz und urbanes Leben gerade auch in der Mieterstadt Berlin miteinander vereinbar sind“, sagt Stadtentwicklungssenator Michael Müller, der in dieser Frage „neue Maßstäbe setzen“ will.

Die Machbarkeitsstudie widmet sich auch den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Konsum und schlägt jeweils Leitprojekte vor. Der klimaneutrale Umbau Berlins hätte auch positive Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft: Viel Geld, das sonst außerhalb investiert würde, bliebe in Berlin. „Wenn Berlin sich zum Umstieg entschließt – das zeigen unsere Zahlen überraschend klar – dann profitieren am Ende alle: die Umwelt und die Menschen in der Stadt“, sagt Fritz Reusswig vom PIK. „Klar ist aber auch, dass das eine große Anstrengung wird.“

Jens Sethmann

Auf den Dächern ►
Berlins ist noch
jede Menge Platz
zum Produzieren
von Strom

■ Die Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/klimaschutz/studie_klimaneutrales_berlin/



DER MIETRECHTSTIPP

So kündigen Sie korrekt

Der Mieter darf im Gegensatz zu den nach Mietdauer gestaffelten Kündigungsfristen des Vermieters in den meisten Fällen mit einer Dreimonatsfrist kündigen – die Kündigung muss schriftlich erfolgen und von allen Mietern unterzeichnet sein, die auch den Mietvertrag unterschrieben haben. Ist die Kündigung erst einmal beim Vermieter eingetroffen, wird sie rechtswirksam und kann vom Mieter nicht mehr zurückgenommen werden. *mr*

BLOCKHEIZKRAFTWERKE

Strom aus dem Keller

Die beiden städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften Gewobag und Degewo haben Blockheizkraftwerke (BHKW) in Betrieb genommen, die auch die Mieter vor Ort direkt mit Strom versorgen.

1423 Gewobag-Mieter auf dem Falkenhagener Feld können nun auch Strom aus ihrer Heizungsanlage beziehen. Im Keller des Hochhauses Salchendorfer Weg 2 wurde ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk installiert, das nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur Heizwärme und Warmwasser, sondern auch Elektrizität erzeugt. „Das ist höchst effizient und deshalb umweltfreundlich und kostengünstig“, erklärt Jan-Christoph Maiwaldt vom Energiedienstleister Urbana, der die Anlage betreibt. Der Strom wird nicht ins Netz eingespeist, sondern direkt den Mietern des Siegerner Viertels angeboten. Netzentgelte und Transportverluste entfallen, des-

halb ist der „Mieterstrom“ mit einem Grundpreis von 8 Euro im Monat und einem Arbeitspreis von 24,7 Cent pro Kilowattstunde günstiger als der Basistarif des Berliner Grundversorgers Vattenfall. Um auf eine Ersparnis von „bis zu 100 Euro pro Jahr“ zu kommen, wie die Gewobag in Aussicht stellt, muss man allerdings überdurchschnittlich viel Strom verbrauchen.

Die Gewobag will „weg von den großen Zentralen und hin zu kleinen dezentralen Einheiten der Energie- und Stromversorgung“, so Vorstand Markus Terboven. Das BHKW auf dem Falkenhagener Feld ist dabei ein Pilotprojekt, „das in seiner Größenordnung deutschlandweit innovativ ist“ – also quasi das größte Kleinkraftwerk.

Im April hat auch die Degewo zwei BHKW in Köpenick hochgefahren, die zusammen rund 1500 Wohnungen mit Wärme und Strom versorgen. In der Karlstraße und in der Glieni-



Foto: Gewobag

cker Straße wurden dazu zwei Heizhäuser umgebaut.

Ganz so neu ist das Modell nicht. Die Charlottenburger Baugenossenschaft erzeugt seit 2010 für 132 Wohnungen im Spandauer Schwendyweg Wärme und Strom. Die Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe versorgt bereits seit 2001 ihre über 400 Wohnungen in Prenzlauer Berg mit günstigem Strom aus drei BHKW.

Jens Sethmann

Blockheizkraftwerke versorgen Mieter auch deshalb günstig mit Strom, weil sie das Versorgungsnetz umgehen

WOHNSITUATION UND HAUSHALTS-AUSSTATTUNG

Die Berliner leben bescheiden

Alle fünf Jahre befragt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Haushalte, um deren Ausstattung mit Gebrauchsgütern und die Wohnverhältnisse zu ermitteln. Das Ergebnis: Nach wie vor lebt die Mehrzahl der Berliner zur Miete – und weit aus bescheidener als die Mehrheit der Bundesbürger.

Berliner Kinder haben in Wohnungen heute deutlich weniger Platz zur Verfügung als noch vor zehn Jahren

Wer es sich leisten kann, besitzt eine Eigentumswohnung. Es sind aber nicht viele: Von 11,5 auf 15,2 Prozent ist die Eigentumsquote in den letzten zehn Jahren gestiegen. Für das Gros der Berliner verschlechtert sich die Wohnsituation demgegenüber ständig: Betrug die durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt vor zehn Jahren noch 71,2 Quadratmeter, waren es 2013 nur noch 70,4 Quadratmeter. Eine Eigentumswohnung hat durchschnittlich 3,6 Zimmer, eine Mietwohnung nur 2,4. Besonders dramatisch hat sich die Fläche verkleinert, die Kindern als eigener Raum zur Verfügung steht – waren es 2003 noch 5,2 Quadratmeter, sind es jetzt nur noch 3,6.

In der Hauptstadt verdient man nur 85 Prozent des durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommens in Deutsch-

land. Dieser Rückstand vergrößert sich ständig. Die Berliner hinken deshalb auch im Konsum hinterher. Nur 49 Prozent besitzen ein Auto, bundesweit sind es 77 Prozent. Der trotz aller Probleme noch immer attraktive Berliner Nahverkehr gleicht dieses Manko zwar aus, wird aber auch immer teurer. Auch bei der Ausstattung mit Unterhaltungselektronik und elektrischen Haushaltsgeräten liegen die Berliner beträchtlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Auf anderen Gebieten holen die Berliner wiederum auf: Die Zahl der Internet-Anschlüsse hat sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt, 94 Prozent der Haushalte nutzen mindestens ein Handy oder Smartphone, 88,4 Prozent einen stationären oder mobilen PC.

Rainer Bratfisch



Foto: Anatoly Samara/fotolia

WIEDERVERMIETUNGSMIETE Alarmierende Werte

Der Deutsche Mieterbund (DMB) schlägt Alarm: Beim Abschluss neuer Mietverträge werden Mieten verlangt, die bis zu 36 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

„Die Schere zwischen Bestands- und Wiedervermietungs-mieten geht immer weiter auseinander“, warnt DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Der Mieterbund kam bei der Auswertung von Zahlen des Hamburger Instituts F+B zu alarmierenden Ergebnissen. Insbesondere in Universitäts- und Großstädten werden bei Wiedervermietungen Preise gefordert, die weit über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen liegen. In sechs Städten liegen neue Mieten mehr als 30 Prozent über dem ört-

lichen Mietspiegelniveau. In Berlin beträgt die Differenz 20 Prozent. „Wir brauchen die von der Bundesregierung angekündigte Mietpreisbremse jetzt und sofort, sonst werden die Mieten in vielen Städten für Durchschnittsmieter unbezahlbar“, erklärt Lukas Siebenkotten. Die Bundesregierung hat eine Regelung auf den Weg gebracht, nach der künftig Wiedervermietungs-mieten höchstens zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen (hierzu auch unser Beitrag auf Seite 13: „Mietrechtsänderung: Verbesserung oder Verwässerung?“). „Dieses Gesetz muss jetzt schnellstmöglich kommen, sonst werden Umzüge und Zuzüge in viele Städte unbezahlbar. Die hohen Wiedervermietungs-mieten treiben auch die Be-

Unterschiede zwischen Bestands- und Neuabschlussmieten in Deutschland

Ort	Bestandsmiete in €/m ² nettokalt	Marktmiete in €/m ² nettokalt	Differenz in %
Regensburg	6,33	8,60	36
Münster	6,33	8,50	34
Heidelberg	7,20	9,50	32
Mainz	7,02	9,20	31
Frankfurt/Main	7,82	10,20	30
Hamburg	7,51	9,60	28
Darmstadt	7,08	9,00	27
Freiburg	7,58	9,50	25
Dachau	8,07	10,00	24
Düsseldorf	7,27	8,90	22
Berlin	5,90	7,10	20
München	10,25	12,20	19
Ludwigsburg	7,51	8,80	17
Stuttgart	8,20	9,60	17
Köln	7,95	9,00	13

Quelle: DMB/F+B-Mietspiegelindex 2013 und F+B-Wohmindex, Deutschland Q4 2013

standsmieten für alle Mieter in die Höhe“, so Siebenkotten.
Jens Sethmann

MODERNISIERUNGSVERTRAG IN PANKOW Fairplay angemahnt

Vor Kurzem haben Vertreter des Bezirksamts Pankow, der Mieterberatung Prenzlauer Berg und der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau nach monatelangen Verhandlungen einen Rahmenvertrag unterzeichnet, der die sozialverträgliche Modernisierung von rund 400 Wohnungen in 15 Häusern der Gesellschaft in Pankow regelt. Doch ein kürzlich verschicktes Gesobau-Schreiben will offenbar Mieter gegeneinander aufbringen.

Der Rahmen ist unter Dach und Fach, das Zusammenspiel lässt noch zu wünschen übrig

Bereits bei der Unterzeichnung des Rahmenvertrages schienen erste Konflikte vorprogrammiert: Vertreter des Bündnisses „Pankower MieterProtest“ waren nicht eingeladen worden, obwohl es vor allem ihr Verdienst ist, dass über einen Rahmenvertrag überhaupt verhandelt wurde, denn das Bündnis hatte die Proteste der Mieter organisiert. Wie auch immer – das Wohnungsunternehmen ist der Meinung, dass das Bündnis Pankower MieterProtest „keine legitime Vertretung aller betroffenen

Mieter darstellt“, auch wenn es Mieter aus 25 Häusern der Gesobau in Pankow vertritt.

Ende März verschickte das Wohnungsunternehmen an Mieter in einigen Häusern Schreiben zu den anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Gedankt wird ihnen für die „konstruk-



Foto: Pankower MieterProtest

tive Mitwirkung“, kritisiert werden aber Aktivitäten des Pankower MieterProtests wie „permanentes Kontaktieren, Unterschriftensammlungen oder Einladungen zu weiteren Mieterzusammenkünften“. Mie-

ter sollen „derartige Vorkommnisse“ der Gesobau melden. Dieser Aufruf zur „offenen Denunziation“ bewegte die Linken-Fraktion in der Pankower Bezirksverordnetenversammlung zu einem Dringlichkeitsantrag. Eine solche „Herabwürdigung der MieterInneninitiative“ sei nicht hinnehmbar. Der Antrag liegt nun dem Bauausschuss vor.

Für das Bezirksamt wie für die Mieterberatung und den Berliner Mieterverein, die an der Aushandlung des Rahmenvertrages mitgewirkt haben (siehe MieterMagazin 3/2014, Seite 12: „Gute Ausgangsbasis für berlinweite Anwendung“) steht dessen Umsetzung weiterhin im Mittelpunkt. Martin Engelmann, Sprecher des Bündnisses Pankower MieterProtest, kündigt an, mit der Gesobau weiterhin konstruktiv zusammenarbeiten zu wollen: „Das geht aber nicht ohne Fairplay.“ Die nächsten Wochen werden zeigen, ob der Rahmenvertrag das hält, was er verspricht: eine sozialverträgliche Modernisierung.
Rainer Bratfisch

MIETRECHTSÄNDERUNG

Verbesserung oder Verwässerung?

Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) hat einen Gesetzentwurf für die sogenannte Mietpreisbremse vorgelegt. Damit werden die Mieten beim Abschluss neuer Mietverträge gedeckelt. Bei der Maklerprovision soll künftig das „Bestellerprinzip“ gelten.

Mit der Mietpreisbremse sollen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen künftig nur noch Mieten verlangt werden, die höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese Regelung gilt aber nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, wo die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Welche Städte und Gemeinden das betrifft, müssen die Landesregierungen bestimmen. Auch Staffelmieten unterliegen der

Mietpreisbremse. Umgekehrt werden aber Mieten, die schon mehr als zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen, nicht gesenkt. Bei einer Wiedervermietung darf die zu hohe Miete weiter verlangt werden. Beim Vermieter vorgenommene Mieterhöhungen in den letzten zwölf Monaten bleiben aber unberücksichtigt. Bei der Erstvermietung von Neubauten und nach umfassenden Modernisierungen greift die Bremse nicht. Verlangen kann der Anbieter dann, was bezahlt wird.

„Im Detail sind noch zahlreiche Korrekturen und Klarstellungen notwendig“, sagt Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB). Vor allem rügt der Mieterbund, dass der „Wucherparagraf“ des Wirtschaftsstrafgesetzes entfallen soll. Nach dieser Vorschrift können Vermieter mit einem Bußgeld bis zu 50000 Euro belegt werden,

wenn sie Wohnungen zu einer unangemessen hohen Miete – mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete – anbieten oder vermieten. Mit dem Wucherparagrafen können Mieter zu viel gezahlte Mie-



Foto: Christian Muhrbeck

ten insgesamt zurückfordern. Mit Einführung der Mietpreisbremse ist das hinfällig.

Auf volle Zustimmung des DMB trifft die Regelung zur Maklerprovision: Künftig sollen Mieter nur dann den Makler bezahlen, wenn sie selbst ihn beauftragt haben.

Die Immobilienwirtschaft reagiert auf den Gesetzentwurf aufgebracht. Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), hält die Mietpreisbremse für „sozial und ungerecht“. Andreas Mattner, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), nennt sie einen „Spuk“, der als „Investitionsbremse beim Wohnungsbau“ wirke. Obwohl Neubauten ausdrücklich nicht unter die Mietpreisbremse fallen, trifft diese Position bei der CDU/CSU auf offene Ohren. Der Berliner CDU-Abgeordnete Jan-Marco Luczak meint, man müsse „sehr genau darauf achten, dass das nicht zu einem Investitionshemmnis wird“. Es steht also zu befürchten, dass der Gesetzentwurf während der Beratungen in der Koalition nicht verbessert, sondern „verwässert“ wird.

Jens Sethmann

Zwei der geplanten Mietrechtsänderungen werden den Mieter finanziell entlasten: Die Neuaufschlüsselung der Maklerprovision wird künftig der, der ihn bestellt

DER LITERATURTIPP

Ein Leben mit Hund ist möglich...



■ *Manuela von Perfall, Anja Hölper: Wohnen mit Hund. München: Callwey 2012. 29,95 Euro*

In Deutschland leben etwa fünf Millionen Hunde in Wohnungen. Hunde verändern das Wohnen. Menschen mit Hund(en) leben anders. Immer wieder werden Hundeliebhaber belächelt. Aber Hunde und stilvolles gepflegtes Wohnen sind kein Widerspruch per se. Die Autorinnen dieses Buches haben Hundehalter getroffen, die ihren vierbeinigen Freunden alles erlauben – im Bett zu schlafen, Stuhlbeine und Teppiche anzunagen oder Sofakissen zu zerlegen. Aber das ist nicht die Regel. Auch das Zusammenleben von Mensch und Hund funktioniert offenbar nur, wenn beide gewisse Regeln einhalten. Der Schauspieler Erol Sander, Graf und Gräfin von Bismarck, die Regisseurin und Schauspielerin Heidi Kranz, Modedesigner Nino Cerruti, Lifestyle-Expertin Lisa Strauss und ein Dutzend weiterer mehr oder weniger Prominenter geben Einblick in ihr ganz persönliches Wohnen mit Hund. Charlotte von Bismarck hat das Farbkonzept ihrer Wohnung auf ihre blaugraue Dogge abgestimmt, ein anderer Hundehalter mag den Kontrast – sein griechischer Straßenköter ruht auf einem vornehmen Polstermöbel. Hunde als Teil des Interieurs? Tierschützer mögen aufschreien. Die Autorinnen geben aber auch hilfreiche Tipps zum optimalen Leben mit Hund – vom Schlafplatz bis zum richtigen Halsband, vom richtigen Futter bis zum Reisen mit Hund.

rb



ZUR EUROPAWAHL 2014

WOHNEN IM EUROPÄISCHEN HAUS

Mit Europa assoziieren viele Deutsche die bespöttelten Normierungsversuche einer undurchschaubaren Bürokratie (die 2008 abgeschaffte Vorschrift zur „Gurkenkrümmung“), vermeintliche Geschenke an unsolide wirtschaftende Nachbarnstaaten („Euro-Rettungspakete“) und die Bereitstellung von Versorgungsposten für zu Fall gekommene nationale Politik-Größen (den baden-württembergischen Ex-Ministerpräsidenten Günther Oettinger). Doch bei allen Ressentiments, die auch gerne von deutschen Politikern gehegt werden, ist das gemeinsame Europa auf gutem Weg, sein ökonomisches und politisches Gewicht zu bündeln und die Interessen seiner 28 Mitgliedsstaaten und seiner gut 500 Millionen Einwohner effizient nach außen zu vertreten. Auch nach innen zeigt Europa beträchtliche Wirkmacht: Die Aufhebung der Zollgrenzen, die Niederlassungs- und Arbeitsfreiheit der EU-Bewohner, das Angleichen von Umweltstandards, das Ausgleichen wirtschaftlicher Benachteiligungen von Regionen und ein wachsendes Selbstverständnis als wirtschaftliche Solidargemeinschaft sind mittlerweile europäischer „Arbeitsalltag“. Es gibt aber auch Wirtschafts- und Politikbereiche, die – noch und aus guten Gründen – außerhalb normierender EU-Einflussnahmen stehen und deren nationale Standards von den betreffenden Mitgliedsstaaten mitunter engagiert verteidigt werden. Die Wohnungspolitik und die Wohnungsbauförderung gehören dazu. Zwar kennen viele EU-Staaten Formen sozial- und wirtschaftspolitischer Eingriffe in die Wohnungsversorgung ihrer Bürger, aber was unter dem Begriff des „social housing“ gemeinhin zusammengefasst wird, ist in den einzelnen Ländern programmatisch und materiell genauso unterschiedlich ausgestaltet wie das jeweilige nationale Verhältnis zum Mieten oder Besitzen einer Wohnung. Wie man wo in Europa wohnt und welchen Einfluss Europa auf das Wohnen nimmt, zeigt der folgende Streifzug durch das europäische Haus.

Bezahlbares Wohnen als staatliche Fürsorge hat in vielen europäischen Ländern eine lange Tradition: Porto, Wien, Paris (von links nach rechts), Sofia (unten)

Der Vorgang ist unter dem nüchternen Aktenzeichen E 2/2005 abgelegt: „The Dutch Case“ – der Holländische Fall. Er birgt ein Urteil mit Sprengkraft, denn mit ihrer Entscheidung im Jahr 2009 hat die europäische Wettbewerbskommission in die soziale Wohnungspolitik der Niederlande auf dramatische Weise eingegriffen. Wohnungen mit staatlich geförderter Miete, so die EU-Gesetzgeber, sollten zu 90 Prozent ausschließlich für „benachteiligte Bürger und sozial schwache Gruppen“ bereitgestellt werden. Dafür zog die Kommission eine deutlich engere Grenze als die in den Niederlanden geltende: 33000 Euro Brutto-Haushalts-Jahreseinkommen – statt



Foto: Manuel F. Sousa

38000 Euro. Das schloss mit einem Schlag 650000 Haushalte von diesem wichtigen Teil des nationalen Wohnungsmarktes aus. Bei rund 16,7 Millionen Einwohnern in den Niederlanden dürfte das viele hart getroffen haben – „Volkshuisvesting“ bietet breiten Schichten der Bevölkerung schließlich seit mehr als 100 Jahren bezahlbaren Wohnraum.

„Es war das Schlimmste, was uns passieren konnte“, erklärt Barbara Steenbergen, die Brüsseler Büroleiterin des weltweiten Mieterverbands International Union of Tenants (IUT). Der vertritt insgesamt 61 nationale und auch regionale Mietervertretungen, die im IUT gemeinsam agieren und ihre Interessen gegenüber einer rein markt- und gewinnorientierten Mieten- und Wohnungspolitik vertreten. „Der Kommissionsentscheidung lag das europäische Wettbewerbsrecht zugrunde“, erklärt Barbara Steenbergen. In die Wohnungspolitik ihrer Mitgliedsstaaten greift die EU näm-



Foto: Michael Frank

„Mit der Privatisierung in Osteuropa haben sich diese Länder auch ihrer maroden Wohnungsbausubstanz entledigt“: Sybille Münch, TU Darmstadt



lich nicht direkt ein. Hier gilt das Subsidiaritätsprinzip: keine Rechtsvorschriften aus Brüssel, keine europäische Finanzierung von nationalen Wohnungsbauvorhaben. All dies ist Sache der Mitgliedsländer. Dass der niederländische Sozialwohnungsmarkt dennoch ins Visier der Kommission geriet, hat zum einen

tionierung einen klaren Vorteil gegenüber privaten Vermietern. „Es gibt keine einheitliche Definition, was Sozialer Wohnungsbau ist, obwohl sich doch in allen Mitgliedsstaaten mehr oder weniger Elemente davon finden“, sagt Michaela Kauer. Als Leiterin des Verbindungsbüros der Stadt Wien zur EU verfolgt sie die Entwicklung der europäischen Wohnlandschaft seit vielen Jahren. Und die ist alles andere als homogen. „Nehmen Sie beispielsweise Wien“, so Michaela Kauer. „Das

schwache Familien. Heute gibt es circa 220 000 solcher Gemeindewohnungen in Wien, hinzu kommen etwa noch einmal so viele Wohnungen gemeinnütziger Träger. Insgesamt leben 60 Prozent der Wiener in diesen beiden geförderten Wohnformen. Die Netto-Mietpreise in den Gemeindewohnungen betragen 2,97 Euro pro Quadratmeter im Bestand. Neu vermietet wird für 5,39 Euro. „... egal, wo Sie wohnen – ob nun weiter draußen oder in der Innenstadt“, so Michaela Kauer.



Foto: Neue Stadtbaukunst



Foto: David Monniaux



Foto: Christian Muhrbeck

mit der Klage eines institutionellen Anlegers zu tun, zum anderen mit einer sehr unterschiedlichen Politik der Daseinsfürsorge in den EU-Staaten. Prinzipiell ist nach europäischer Ansicht der Soziale Wohnungsbau zwar zulässig, aber – nachdem der Klage im „Holländischen Fall“ stattgegeben wurde – mit der Maßgabe, dass dieser auf Benachteiligte und sozial Schwachgestellte beschränkt werden muss. Sonst sei er nicht mit EU-Wettbewerbsregeln vereinbar, öffentlichen Wohnungsunternehmen verschaffe staatliche Subven-

tionierung einen klaren Vorteil gegenüber privaten Vermietern. „Es gibt keine einheitliche Definition, was Sozialer Wohnungsbau ist, obwohl sich doch in allen Mitgliedsstaaten mehr oder weniger Elemente davon finden“, sagt Michaela Kauer. Als Leiterin des Verbindungsbüros der Stadt Wien zur EU verfolgt sie die Entwicklung der europäischen Wohnlandschaft seit vielen Jahren. Und die ist alles andere als homogen. „Nehmen Sie beispielsweise Wien“, so Michaela Kauer. „Das

Flaggschiffe und Rostkähe

demokraten, neue große Wohnanlagen für Arbeiter zu bauen. Es entstanden die ersten 65 000 Gemeindewohnungen, die die Stadt nach einem Punktesystem vergab. Das bevorzugte erst einmal einkommens-

Wenn Sybille Münch, Politikwissenschaftlerin an der TU in Darmstadt, an Ungarn denkt, fällt ihr in Sachen Wohnen eher kein Flaggschiff, sondern ein rostiger Kahn ein. Vor ihrem inneren Auge taucht da ein gewaltiger Plattenbau inmitten einer Großsiedlung auf – die Umgebung vernachlässigt, die Fassade sanierungsbedürftig, Treppen und Dach in verheerendem Zustand. Aber die Fenster! Nicht nur die Rahmen sind sauber und ordentlich, ringsherum ist auch die Außenwand gestrichen – mit unterschiedlichen Farben und immer in dem Radius, den ein ausgestreckter Arm mit dem Pinsel erreichen kann.

„Nach dem Untergang des Kommunismus gab es in vielen osteuropäischen Staaten Mieterprivatisierungen“, erklärt Münch. Wohnungen wurden zu günstigen Preisen an die Mieter verkauft, teilweise fast verschenkt. Das hatte vor allem symbolischen Wert. Man wollte den Über-



Foto: IUT

„Für seine Prosperität braucht ein Land erschwinglichen Wohnraum“: Barbara Steenbergen, IUT-Büro Brüssel



- ▶ gang in die Marktwirtschaft rasch und deutlich vollziehen und die Botschaft vermitteln: Wir geben Euch hier ein Stück Sicherheit mit auf den Weg in ein neues wirtschaftliches System. Das alte galt als ineffizient. Weltbank und nicht zuletzt auch die EU hatten auf eine Stärkung des Wohneigentums gedrängt. Und ganz

in selbstgenutztem Wohneigentum, nur knapp 18 Prozent wohnen in zu Marktpreisen angemieteten Wohnungen und kaum 12 Prozent zahlen ermäßigte Mieten oder wohnen ganz unentgeltlich. Erstaunlich, zumindest auf den ersten Blick: Es sind gerade die reicheren Länder in Europa, die über ein großes Segment an Mietwohnungen verfügen, allen voran die Schweiz und Deutschland. Hier leben nach Eurostat 55,6 Prozent beziehungsweise 53,2 Prozent aller Bewohner zur Miete. Im armen Rumänien sind es nicht einmal drei Prozent. Wie es um den Mietwohnungsmarkt in

schärft die Überbelegung von Wohnraum, die in Spanien wie im gesamten südeuropäischen Raum ohnehin schon groß ist, noch deutlich. Spitzenwerte in puncto Überbelegung weisen aber die auch sonst nicht gerade privilegierten neuen EU-Mitglieder auf: allen voran Lettland, gefolgt von Rumänien, Polen, Bulgarien, Ungarn und Litauen. Am anderen Ende der Skala, dort, wo es sich wesentlich geräumiger und großzügiger lebt, rangieren die Niederlande.

„Es regt sich Widerstand, gerade bei den sozialen Bewegungen“, urteilt der Berliner Sozialwissenschaftler



Foto: The Independent



nebenbei konnten die Staaten sich ihrer maroden Bausubstanz auf elegante Art entledigen. Um die Bestände heute zu sanieren oder auch nur die nötigsten Reparaturen auszuführen, gibt es in aller Regel weder Strukturen – wie etwa eine Eigentümergemeinschaft – noch das notwendige Geld bei den neuen Besitzern. „Für viele sind sogar die Energierechnungen zu hoch“, so die Darmstädter Politikwissenschaftlerin. Poor Ownership (arme Eigentümerschaft) bezeichnet dieses Phänomen: Ein hoher Anteil an Wohneigentum in einem Land muss eben nicht Reichtum bedeuten, sondern kann durchaus mit prekären Lebensverhältnissen einhergehen. Gleichwohl steht Immobilienbesitz europaweit hoch im Kurs: Gut 70 Prozent der Bevölkerung in den Mitgliedsstaaten, so verzeichnet das Statistische Amt der Europäischen Union („Eurostat“) für 2010, lebt

Griechenland bestellt ist, verrät nicht nur der Umstand, dass das EU-Land keinerlei organisierte Mietervertretung im IUT hat. Wenn in Griechenland jemand sein Haus verliert, etwa weil er keine Arbeit mehr hat und die Hypothek nicht mehr bedienen kann, dann rücken meist andere Familienangehörige oder Freunde zusammen.

Die Schatten der Privatisierung werden länger

Was sich in dem Krisenstaat gerade vom Problem für Einzelne zur Katastrophe für Viele auswächst, hat Spanien längst im Würgegriff: Eine gigantische Welle von Zwangsräumungen ist über das Land hinweggerollt. 500 000 Wohnungen mussten in den zurückliegenden fünf Jahren an die Banken zurückgegeben werden, weiß Barbara Steenbergen von der IUT zu berichten. Dies ver-

Andrej Holm. Beispielsweise in England, wo in den letzten drei Jahrzehnten immer mehr der kleinen vermieteten Reihenhäuser, „Council Houses“ genannt, an solventere Bewohner verkauft worden sind. Die Regierung unter der früheren konservativen Regierungschefin Margaret Thatcher hatte diese Entwicklung seinerzeit angestoßen und mit dem Argument befördert, dass Privatbesitzer verantwortungsbewusster seien und sich mehr kümmern würden: um die Pflege ihrer Häuschen, um bessere Nachbarschaft, das Image der Quartiere. Schmuckstücke sollten die grauen Siedlungen werden – eingetreten ist das Gegenteil. Der Verkauf einzelner Immobilien entwertete den verbleibenden Bestand an kommunalen Mietwohnungen und -häusern enorm. Holm: „Privatisiert werden konnten natürlich nur die besten Bestände, geblieben sind Schrott-

Foto: Heinrich-Böll-Stiftung



„Bei den sozialen Bewegungen regt sich Widerstand“:
Andrej Holm,
TU Berlin



immobilien und Straßenzüge, in denen jetzt nur noch die Ärmsten der Armen wohnen.“ Und da zieht jetzt niemand mehr hin.

Aufbruch gab und gibt es auch in Frankreich, wo schon die Wohnadresse über die Zukunft eines jungen Menschen entscheiden kann. Wer etwa eine Straße in den Banlieues, den heruntergekommenen Sozialsiedlungen in den Vororten der großen Städte in den Bewerbungsbögen



Foto: Sabine Münch

Privatisierung, Finanzkrise und das Fehlen von Mietimmobilien haben in vielen Ländern Wohnungsmarktkrisen und Bewohnerproteste ausgelöst: Großbritannien, Spanien, Italien, Deutschland (von links nach rechts)

Foto: Mstislav Chernov

Ein Grundrecht auf Wohnen

Mit dem Positionspapier „Wir dürfen Europa nicht den Finanzmärkten und Wirtschaftsliberalen überlassen“ meldet sich der Berliner Sozialgipfel vor der Europawahl zu Wort, auf dem auch der Berliner Mieterverein vertreten ist: Europa müsse unter Beweis stellen, dass es nicht allein um Bankenrettung, sondern um die Arbeits- und Lebensbedingungen für über 500 Millionen Menschen gehe, fordern die Interessenvertreter darin.

„Für ein soziales Europa“, heißt es in dem Papier, „sind die parlamentarischen Entscheidungsstrukturen auf nationaler und europäischer Ebene zu stärken und das Diktat der Entscheidungen weniger Regierungsspitzen zu brechen. Dies erfordert eine Kompetenzerweiterung des europäischen Parlamentes und den Aufbau einer über die Grenzen reichenden Demokratie.“ Das Prinzip der Subsidiarität müsse konstruktiv und mit Augenmaß zu mehr Integration und Solidarität weiterentwickelt werden.

Kernstück eines sozialen Europa, so die Vertreter des Berliner Sozialgipfels, seien geschützte Wohnungsmarktsegmente und Mieterschutz: „Sie sind ein Filter, der verhindert, dass soziale Degradierung, Ausschluss vom Arbeitsmarkt und Armut unmittelbar auf die gesamte Lebenswelt durchschlagen. Wo diese Filter nicht mehr funktionieren, kommt es zur sichtbaren Ausgrenzung im Quartier, die andere Diskriminierungen im Bildungs- und Arbeitsmarktbereich verstärken und festigen.“ Der Abbau sozialer Sicherungen sei auch beim Wohnen durch den Finanzmarkt mitbestimmt worden und begünstige diesen, wie etwa bei Verkäufen öffentlicher Wohnungsbestände durch überschuldete Kommunen. „Alle EU-Staaten brauchen ein Grundrecht auf Wohnen in ihren Verfassungen und gesetzliche Schutzrechte, die den Zugang zu preiswerten Wohnungen und angemessenem Wohnen absichern.“

rm

angibt, muss damit rechnen, weniger Chancen auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt zu haben.

Proteste allerorten haben nun Bewegung in die Politik gebracht. In Spanien gibt es Überlegungen, zwangsgeräumte Immobilien in Mietwohnungen umzuwidmen und sie zu erschwinglichen Preisen an den Markt zu bringen. Auch ein Umdenken bei den Banken ist mittlerweile zu beobachten, weil diese inzwischen auf einer zu großen Zahl zwangsgeräumter und unverkäuflicher Immobilien sitzen. Auch in Irland (circa 75 Prozent Wohneigentum) hat die prekäre Lage neue Ideen produziert: „Mortgage to rent scheme“ – „von der Hypothek zur Miete“ ist eine staatliche Initiative, um jenen zu helfen, die ihre Baukreditlasten nicht mehr tragen können und vor dem Rauswurf stehen.

„In Deutschland scheint man sich der Gefahr, die mit einem Trend zu



Foto: Peter Homann

immer mehr Wohneigentum verbunden ist, bisher kaum bewusst zu sein“, gibt Andrej Holm zu bedenken. Er hat den Berliner Wohnungsmarkt seit dem Fall der Mauer beobachtet und analysiert. Der Verkauf von Wohnungen in der Innenstadt hat den Markt enorm verändert. „Seit 2011 gibt es im Prenzlauer Berg mehr Eigentums- als Mietwoh-

nungen“, so Holm. „Das ist der Punkt, wo sich die Mieterstadt Berlin aufzulösen beginnt – und mit ihr die soziale Mischung der Bevölkerung.“ Die Folge: Segregation.

Für eine Großstadt kann es fatale Folgen haben, wenn Gering- und schließlich auch Durchschnittsverdiener mehr und mehr nach draußen gedrängt werden. Sybille Münch hat im Rahmen einer Analyse des Frankfurter Wohnungsmarktgeschehens festgestellt: „Städtische Dienstleister wie zum Beispiel Kinder- und Alteinrichtungen haben in der Main-Metropole immer größere Probleme, Personal zu finden.“ Der Arbeitsweg ist vielen außerhalb Wohnenden einfach zu weit.

Diese bittere Erkenntnis hat London schon lange gemacht. Weil bei Weitem nicht mehr nur die City, sondern weite Teile der Mega-Stadt selbst für mittlere und sogar gute Einkommenschichten unbezahlbar gewor-



- ▶ den sind, sind diese abgewandert. Und statt nun stundenlange Fahrtwege zur Arbeit in Kauf zu nehmen, sucht man außerhalb nach einem neuen Job. Der Stadt gehen dadurch die sogenannten Keyworker verloren – jene Menschen, die mit ihrer Arbeit London am Laufen halten: Sanitär- und Reinigungskräfte, Polizisten, Verkäuferinnen, Kindergärtnerinnen, Busfahrer und Hausmeister. Barbara Steenbergen: „In London ist man

jetzt dabei, über das Thema Stadtumbau nachzudenken“ – und die Strukturhilfefonds abzurufen, die die EU dafür anbietet.

„Auch wenn die EU keinen direkten Einfluss auf die Wohnungspolitik ihrer Mitglieder nehmen darf, gibt es doch Gesetze und Entscheidungen, die den Immobilienmarkt und damit sowohl Mieter als auch Eigentümer nicht unberührt lassen“, erklärt Özgür Öner vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Da wären Energie- und Umweltpolitik, Vorschriften über die Vergabe öffentlicher Aufträge und auch Brüsseler Finanzbeschlüsse.

„Es gibt in der EU viele Möglichkeiten, Entwicklungen von Stadtstrukturen zu beeinflussen.“ Der Leiter des Brüsseler Büros des GdW spricht über die mit Milliarden Euro gefüll-

Über Wirtschafts- und Umwelt- in die Immobilienpolitik

ten Fördertöpfe, die bereitstehen und von jedem Land abgerufen werden können – der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) etwa oder der Europäische Sozialfonds (ESF). Das große Ziel heißt „Kohäsionspolitik“ – ein Begriff, der bereits Mitte der 1980er Jahre in



Foto: GdW

„Die EU hat Möglichkeiten, die Stadtstrukturpolitik zu beeinflussen“:
Özgür Öner, GdW



Foto: Wikipedia Kleon3



Foto: Georg Mittenecker

Wer Europa regiert: Parlament, Kommission, Ministerrat

Am 25. Mai sind rund 61,4 Millionen Deutsche aufgerufen, ihre 96 Abgeordneten für das Europaparlament zu wählen. 25 Parteien und sonstige politische Vereinigungen sind zur Wahl zugelassen.

Das EU-Parlament ist das einzige direkt zu wählende Organ der Europäischen Union. Es hat keine gesetzgeberische Funktion, sondern darf nur „nichtlegislative Entschlüsse“ erlassen. Allerdings wurden seine Kompetenzen mehr und mehr erweitert, so wählt es beispielsweise den Präsidenten der Europäischen Kommission.

Die Europäische Kommission ist die eigentliche „Regierung“ der EU. Ihr gehören 28 Kommissare an. Jeder betreut ein Ressort (zum Beispiel digitale Agenda, Verkehr, Wettbewerb, Klima und Gesundheit). Die Kommission setzt als Exekutive die EU-Verträge um, überwacht ihre Ein-

haltung und schlägt Gesetze vor, die vom Ministerrat beschlossen werden.

Der Ministerrat ist das De-facto-Machtzentrum der EU – ihm gehören die jeweiligen Fachminister der Mitgliedstaaten an. Er ist für die Gesetzgebung zuständig, stellt den Haushalt der Union auf und schließt im Namen der Gemeinschaft Verträge mit Staaten und internationalen Organisationen ab. *rm*

Seit 1979 wählen die Bürger der EU-Mitgliedstaaten – damals neun, heute 28 – das EU-Parlament direkt



Foto: Europäisches Parlament

Brüssel geprägt wurde und ein wichtiges Element europäischen Agierens benennt: Kohäsionspolitik soll zum Zusammenhalt in der Gemeinschaft führen, indem zwischen reicheren und ärmeren Regionen umverteilt und Folgen ungleicher wirtschaftlicher Entwicklung in der EU verringert beziehungsweise ausgeglichen werden.

Die Wohnungsfrage wird dabei auch in der EU immer größere Bedeutung gewinnen. Und das nicht nur um des sozialen Friedens Willen. Denn wo ein Zugang zu erschwinglichen Mietwohnungen fehlt, schadet dies der Wirtschaft. Die verlangt Mobilität am Arbeitsmarkt.

Barbara Steenbergen: „Erschwingliche Mietwohnungen für alle Gruppen der Bevölkerung ist die Voraussetzung von Mobilität und damit Wachstum.“ Am Beispiel Italiens zeigt sich, was es bedeutet, wenn ein ganzes Land hauptsächlich auf



eine Wertvorstellung setzt, nämlich auf die vom Wohneigentum. Nicht in den eigenen vier Wänden zu wohnen gelte als gesellschaftliches Manko, so die IUT-Vertreterin. Vor allem für junge Leute wird das zur Falle. Italien ist das Land der „Nesthocker“: Rund 70 Prozent aller unverheirateten Männer über 30 wohnen hier noch bei ihren Eltern. Und es ist ein Land mit einer Jugendarbeitslosigkeit von über 40 Prozent. „Die würden ja ausziehen, woanders nach einer Arbeit suchen und sich dort ei-

für das neue Quartier gebaut hat, ist eine superschnelle U-Bahnverbindung.“ Mit der ist man in einer Viertelstunde am Stephansdom. Er wolle sich wirklich nicht als „EU-Feind“ verstanden wissen, hatte der Wiener Bürgermeister Michael Häupl im November letzten Jahres immer wieder betont. Aber den „Anschlag auf den Sozialen Wohnungsbau“ aus Brüssel, den konnte seine Stadt nicht einfach so hinnehmen.

gierender Bürgermeister Klaus Woreit ist einer von ihnen. Sie pochen darauf: Wohnungspolitik sei Sache der Länder. Sollte sozialer und damit geförderter Wohnungsbau per Dekret aus Brüssel künftig nur noch einer definierten kleinen Gruppe von besonders sozial Benachteiligten und Einkommensschwachen vorbehalten bleiben, wäre das ein ungeheuerlicher Eingriff in die Mietwohnungs-



Foto: Sergio Grazia



Foto: Carlos Delgado

Ob man in der Vergangenheit vorgesorgt hat oder sich mit neuen Ideen auf den Weg macht: Die Wohnungsverorgung ist überall in der EU von zentraler und aktueller Bedeutung: Maastricht, Wien, Paris, Madrid (von links nach rechts)

ne Wohnung mieten“, so Barbara Steenbergen, „aber die finden einfach nichts, weil es erschwingliche Mietwohnungen kaum gibt.“ Sie müssen also außer Landes, etwa nach Österreich oder Deutschland, um dort, wo sie Arbeit finden, auch wohnen zu können.

Wien hat sich längst auf Zuwanderer eingestellt – und bereitet sich vor. Mit dem neuen Stadtteil Aspern soll ein Quartier entstehen, das von vornherein viel Mischung zulässt: „Für junge Leute werden in den Wohnhäusern sogenannte Smart-Wohnungen geplant“, berichtet Michaela Kauer. Klein, ohne überflüssigen Luxus wie etwa einen angeschlossenen Parkplatz oder eine Einbauküche, sind sie preiswert und ideal für eine erste eigene Wohnung. Auch dass Aspern zentrumsfern auf einem ehemaligen Flugfeld errichtet wird, ist kein Problem. Michaela Kauer: „Das erste, was Wien

Wien legt großen Wert auf Selbstbestimmung. Und nachdem die Europäische Kommission nicht nur in den niederländischen Sozialen Wohnungsbau eingegriffen hatte, sondern auch ein Urteil gegen Schwe-

Die Städte pochen auf Eigenständigkeit

den auf dem Tisch liegt und eine Klage gegen Frankreich wegen Wettbewerbsverzerrung derzeit verhandelt wird, haben Häupl und sein Wohnbaustadtrat Michael Ludwig eine Resolution aufgesetzt, die das österreichische und vor allem das traditionelle Wiener System des Sozialen Wohnungsbaus verteidigt. Und sie haben es nicht im nationalen Rahmen belassen, sondern bei ihren Amtskollegen angeklopft. 30 europäische Stadtoberhäupter haben seitdem ihre Unterschrift unter das Dokument gesetzt – Berlins Re-

märkte, so Barbara Steenbergen. Sowohl für die IUT-Vertreterin wie für die Wienerin Michaela Kauer und den Vertreter der Immobilienbranche Özgür Öner ist solch eine Verletzung des Subsidiaritätsprinzips nicht hinnehmbar. Sozialer Wohnungsbau, gerade mit seinen nationalen Ausprägungen, sei eine wesentliche Voraussetzung für die Herausforderungen, vor denen die europäischen Städte in den kommenden Jahren stehen werden: Wachstum durch immer mehr Zuwanderung, demografischer Wandel und mit ihm die Versorgung jüngerer und älterer Menschen mit adäquatem Wohnraum.

Barbara Steenbergen: „Sozialer Mietwohnungsbaus nur für die Ärmsten – das schafft Segregation. Eine gute Durchmischung der Quartiere in unseren Städten lässt sich so nicht erreichen.“

Rosemarie Mieder



Foto: Julie de Bellaing

„Formen des Sozialen Wohnungsbaus gibt es in der EU viele, allgemeine Standards aber nicht“: Michaela Kauer, Wiener EU-Beauftragte

VOLKSENTSCHEID TEMPELHOFFER FELD

Zurück auf Start?

Der Volksentscheid zur Zukunft des Tempelhofer Feldes am 25. Mai läuft auf eine klare Konfrontation hinaus. Dem Volksbegehren, das Feld zu 100 Prozent freizuhalten, setzt der Senat seinen Masterplan mit einer Randbebauung entgegen. Auf politischer Ebene ist ein Kompromiss gescheitert. Die Oppositionsparteien stellen sich nun hinter die Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“ und gegen den Gesetzentwurf des Senats. Der Berliner Mieterverein empfiehlt, beide Gesetzesentwürfe abzulehnen.

Foto: Sabine Münch



Ob gebaut ► wird oder nur geschaut wird – das entscheiden die Berliner am 25. Mai

Am 25. Mai sind die Berliner nicht nur zur Wahl des Europa-Parlaments aufgerufen. Gleichzeitig wird über das Tempelhofer Feld entschieden. Zur Abstimmung steht zum einen der Gesetzentwurf der Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“, mit dem das 294 Hektar große ehemalige Flughafengelände von einer Bebauung freigehalten werden soll, zum anderen das „Gesetz zum Erhalt der Freifläche des Tempelhofer Feldes“, mit dem der Senat im Wesentlichen die 230 Hektar große zentrale Freifläche garantiert, die Ränder aber zur Bebauung freigibt. Der Masterplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht unter anderem den Bau von 4700 Wohnungen und 425 000 Quadratmetern Gewerbe-

Foto: Sabine Münch



fläche vor. Unter dem Titel „100 Prozent Berlin statt 100 Prozent Stillstand!“ werben SPD und CDU um Zustimmung. Sie setzen dabei auf Slogans, in denen immer „100 Prozent“ vorkommt – was bei flüchtiger Betrachtung für Verwirrung sorgen kann, denn dieser Terminus ist auch prägend für den Wahlspruch der Bauungsgegner.

Die Tempelhofer-Feld-Frage ist zum Politikum geworden. Die drei Oppositionsparteien Grüne, Linke und Piraten halten zwar den Masterplan des Senats für schlecht, sind aber auch nicht prinzipiell gegen jegliche Bebauung auf dem ehemaligen Flugfeld. Nachdem die 100-Prozent-Initiative mit 185 000 Unterschriften den Volksentscheid erzwungen hatte, setzten sich die fünf im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien zusammen, um eine gemeinsame Position zu finden, die den Bau dringend benötigter Wohnungen ermöglicht und gleichzeitig die Bedürfnisse der Anwohner und Parknutzer in der weiteren Planung stärker berücksichtigt. Ein Kompromiss ist allerdings nicht

zustande gekommen. Die Opposition wirft der rot-schwarzen Regierungskoalition Unbeweglichkeit vor. Sie würde einen „Blanko-Scheck für ihren Masterplan“ verlangen, heißt es beim Landesvorstand der Grünen. „Offensichtlich wollten SPD und CDU von Anfang an lediglich ihr Vorgehen

„Besser nichts als das Falsche“

durchdrücken und es mit dem Etikett der Überparteilichkeit schmücken“, kritisiert Oliver Höfinghoff, Vorsitzender der Piratenfraktion. Seine Partei rief als erste zur Unterstützung des Volksbegehrens auf. „Durch die sture Haltung der Koalition bleibt leider nichts anderes übrig, als ein Moratorium der Planungen und Bauvorhaben am Tempelhofer Feld per Volksentscheid zu erzwingen“, erklärt Höfinghoff. Der Landesparteitag der Grünen hat sich ebenso mit großer Mehrheit auf die Seite des Volksbegehrens gestellt: „Es ist besser, wenn auf dem Feld erst einmal nichts gebaut wird als

25. Mai: Abstimmung mit mehreren Optionen

Am 25. Mai stehen zwei Gesetzentwürfe separat zur Abstimmung: der Entwurf des Volksbegehrens „100 Prozent Tempelhofer Feld“ und der Entwurf der Abgeordnetenhaus-Mehrheit. Deren Wortlaut wird den Wahlberechtigten mit der Abstimmungsbenachrichtigung per Post zugestellt. Bei der Abstimmung gibt es kein Entweder-Oder. Man kann auch beide Gesetzesentwürfe ablehnen oder beiden zustimmen. Ein Gesetzentwurf, der die Mehrheit der abgegebenen Stimmen bekommt und mindestens 25 Prozent der Wahlberechtigten hinter sich bringt, wird automatisch Gesetz. Wenn beide Entwürfe angenommen werden, hat der gewonnen, der mehr Stimmen bekommen hat. Sollte der Entscheid zugunsten von „100 Prozent Tempelhofer Feld“ ausgehen, könnte der Senat mit seiner Mehrheit im Abgeordnetenhaus theoretisch sofort ein Gesetz beschließen, das die Wirkung des Volksgesetzes wieder aufhebt. Eine solche Missachtung des Volkswillens wäre allerdings extrem schlechter politischer Stil. In der laufenden Legislaturperiode wird wohl kein Politiker, der wiedergewählt werden möchte, das Ergebnis eines Volksentscheids antasten.

js



ner Wild. Das heißt: Der BMV empfiehlt, sowohl das Anliegen der Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“ als auch den Gesetzentwurf des Senats abzulehnen. „Da wir einen Wohnungsbau auf dem Tempelhofer Feld für sinnvoll halten, können wir der 100-Prozent-Initiative nicht zustimmen“, erklärt Wild. „Wir halten aber auch die bisherige Planung des Senats für keine befriedigende Lösung.“ Der Schwerpunkt sollte auf einer sozialen Wohnraumversorgung liegen. Der Mieterverein fordert, dass zwei Drittel der Woh-

Gesetzliche Absicherung statt mündliche Zusicherung

nungen für Mieter mit Wohnberechtigungsschein bezahlbar sein müssen. Die Hälfte davon sollte auch für Bezieher von Transfereinkommen zur Verfügung stehen. Die Zusicherung des Senats, dass die Hälfte der 1700 Neubauwohnungen im Quar-

das Falsche“, heißt es in dem Beschluss. Die Grünen wollen sich im Falle eines Erfolgs nach dem 25. Mai weiter um einen dritten Weg bemühen: „Das Tempelhofer Feld braucht einen Neustart – der Volksentscheid kann dafür ein Anfang sein.“ Auch die Linke unterstützt „in Notwehr“, so Fraktionschef Udo Wolf, den 100-Prozent-Gesetzentwurf: „Nur dieser gewährleistet, dass das Tempelhofer Feld vollständig in öffentlicher Hand bleibt“, argumentiert



Foto: Jens Sethmann

der Landesvorstand. Damit bliebe auch die Möglichkeit offen, in der Zukunft nochmals neu über eine behutsame und soziale Entwicklung des Geländes zu entscheiden. „Ist dagegen der Masterplan des Senats erstmal beschlossen und in Beton gegossen, hat sich diese Perspektive erledigt.“

Der Berliner Mieterverein (BMV) hat zwar einen ähnlichen Standpunkt wie die Oppositionsparteien, kommt aber zu einer anderen Schlussfolgerung: „Wir treten für ein zweifaches Nein ein“, sagt Geschäftsführer Rei-

tier am Tempelhofer Damm zu Nettokaltmieten zwischen 6 und 8 Euro pro Quadratmeter angeboten werden, reiche nicht aus. „Das ist im Gesetzentwurf des Abgeordnetenhaus (SPD/CDU) nicht abgesichert“, bemängelt der BMV-Geschäftsführer. Unerlässlich sind für den Mieterverein auch Bürgerbeteiligungsmöglichkeiten, die über das ohnehin im Bebauungsplanverfahren vorgeschriebene Maß hinausgehen müssten. „Entscheidend ist dabei, dass der Bürgerwille auch ernst genommen wird“, mahnt Wild.

Transparenz durch Einsicht in die Akten

Der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) fordert mehr Transparenz für die Planung auf dem Tempelhofer Feld. Zurzeit stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Bebauungspläne für die Quartiere am Tempelhofer Damm und am Südring auf. Der Umweltverband ersucht Senator Müller nun, die Planungsakten und Kostenschätzungen zu veröffentlichen, damit sich die Bürger ein Bild davon machen können, wie die vorliegenden Pläne zustande gekommen sind. Der Senat hat zwar viele Diskussionsveranstaltungen durchgeführt, es ist aber nicht nachvollziehbar, wie die vielfach geäußerte Kritik in der Planung aufgegriffen wurde, so der BUND. Die Bürger können die Forderung unterstützen, indem sie selbst Akteneinsicht beantragen. *js*
Musterantrag auf Akteneinsicht: www.bund-berlin.de

Wenn beide zur Abstimmung stehenden Gesetzentwürfe abgelehnt werden, könnte auf dem Tempelhofer Feld grundsätzlich gebaut werden – die Entscheidung wäre aber ein klares Signal an den Senat, dass der Masterplan korrigiert werden muss. Eine Zustimmung zur völligen Freihaltung des Feldes, wie sie die Oppositionsparteien befürworten, wäre zwar ein deutlicheres politisches Zeichen gegen den Senat, ist aber auch widersprüchlich: Wenn man im Falle eines Sieges des Volksbegehrens von Neuem mit dem Senat über die Entwicklung des Tempelhofer Feldes – einschließlich einer möglichen Teilbebauung – reden will, missachtet man den Sinn des zuvor unterstützten Volksbegehrens. Dieses will das Feld ja nicht nur für eine Übergangszeit, sondern auf Dauer freihalten.

Ein Schlaglicht auf die Bürgerbeteiligung des Senats wirft ein sogenanntes Bürgergutachten. 69 zufällig ausgewählte Berliner diskutierten im November 2013 zwei Tage lang in „Planungszellen“ über die Gestaltung des geplanten Quartiers. Dabei ging es aber nur um das „Wie“ der Bebauung. „Die Grundsatzfrage, ob gebaut werden soll oder nicht, wurde nicht gestellt“, sagt Angela Jain, die das Verfahren geleitet hat. Der vorgegebene Rahmen war so eng, dass sich der Eindruck aufdrängt, die Senatsverwaltung wollte sich ihre Planungen lediglich durch die Bürger bestätigen lassen. Jens Sethmann

◀ Mit seiner halberzigen Bürgerbeteiligung hat sich Stadtentwicklungssenator Müller in sämtlichen Lagern Kritik eingefangen

■ Positionen zum Nachlesen „100 Prozent Tempelhofer Feld“: www.thf100.de Stellungnahme und Gesetzentwurf der Abgeordnetenhausmehrheit: www.parlament-berlin.de (unter Dokumente → Drucksachen) Drucksache 17/1541

Den Mietvertrag in einem Studentenwohnheim kann der Vermieter ohne Angabe von Gründen kündigen



Foto: Studentenwohnheim.at

KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Diese Ausnahmen sollten Sie kennen

Ohne Angabe von Gründen ging kürzlich einer Mieterin eine Kündigung des Mietverhältnisses zu. Überrascht musste sie erfahren, dass diese tatsächlich wirksam war. Bis dahin hatte Marion S.* immer gedacht, dass der Vermieter zur Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund vorweisen muss.

Das Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nennt insbesondere die Pflichtverletzung des Mieters, den Eigenbedarf oder die Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung als berechtigte Interessen des Vermieters, ohne die er ein Mietverhältnis nicht kündigen kann. Wie kann also eine Kündigung ohne berechtigtes Interesse das Mietverhältnis beenden? Die Antwort: Mieterin Marion S. und ihr Vermieter wohnen nebeneinander in einem

diesem Fall um drei Monate. Da Marion S. weniger als fünf Jahre in der Wohnung lebt, endet das Mietverhältnis nicht mit der sonst geltenden dreimonatigen Kündigungsfrist, sondern nach sechs Monaten.

Zwei Wochen Kündigungsfrist für den „möblierten Herrn“

Das Wohnen im Zweifamilienhaus zusammen mit dem Vermieter ist nicht der einzige Fall, der zu einer Kündigung ohne Angabe eines berechtigten Interesses führen kann. Genauso wäre es gewesen, hätte Frau S. als Untermieterin ein leeres Zimmer in einer vom Hauptmieter bewohnten Wohnung gemietet. Die Kündigung ohne berechtigtes Interesse ist auch gegenüber dem Untermieter möglich (§ 573 a Absatz 2 BGB).

Handelt es sich dabei um ein möbliertes Zimmer in der vom Hauptmieter bewohnten Wohnung, ist es noch schlechter um den Kündigungsschutz bestellt: Dann kann die Untervermietung vom Hauptmieter der Wohnung am 15. eines Monats zum Monatsende gekündigt werden – ohne Kündigungsgrund. So steht

es im § 549 Absatz 2 BGB, der noch weitere Ausnahmen vom Kündigungsschutz bereithält. Auch Träger der Wohlfahrtspflege oder Organisationen, die Wohnraum angemietet haben, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, benötigen für die Kündigung kein berechtigtes Interesse, ebenso wie Vermieter, die Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieten. Auch ist in diesen Konstellationen der Abschluss eines Zeitmietvertrages mit festgelegtem Zeitpunkt des Vertragsendes deutlich einfacher möglich. Da es sich bei Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch häufig um Ferienwohnungen oder Hotelzimmer handelt, wird die Möglichkeit zum Zeitmietvertrag dort auch oft genutzt.

Ansonsten ist der Zeitmietvertrag nur zulässig, wenn im Mietvertrag einer der in § 575 BGB aufgeführten Gründe genannt wird: Wenn der Vermieter später die Räume für sich oder Familienangehörige nutzen möchte oder die Beseitigung, eine wesentliche Veränderung oder Instandsetzung beziehungsweise die Nutzung der Wohnung als Dienstwohnung für einen Angestellten plant. Liegt ein wirksamer Zeitmietvertrag vor, ist eine ordentliche Kündigung nicht erforderlich – aber auch nicht möglich. Das Mietverhältnis endet automatisch mit Ablauf der vereinbarten Zeit. Nur eine außerordentliche, fristlose Kündigung kann gegebenenfalls ein vorzeitiges Ende herbeiführen, setzt aber einen wichtigen Kündigungsgrund voraus.

Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim ist eine zeitliche Begrenzung der Nutzungsdauer wiederum möglich, ohne dass der Grund im Vertrag angegeben werden muss. Ist das Mietverhältnis in einem Studenten- oder Jugendwohnheim unbefristet, kann unter Einhaltung der regulären Kündigungsfrist ohne Grund gekündigt werden, denn § 573 BGB, der das berechtigte Interesse für eine wirksame Vermieterkündigung regelt, findet auch bei Studenten- und Jugendwohnheimen keine Anwendung.

Wibke Werner

* Name der Redaktion bekannt

Formelle Anforderungen bleiben

Die formellen Anforderungen einer Kündigung können nie eingeschränkt werden. Die Schriftform ist bei Wohnraum immer zu wahren, unabhängig davon, ob es sich um eine Untervermietung, ein Mietverhältnis in einem Studentenwohnheim oder einer Einliegerwohnung handelt. Die Kündigung muss eigenhändig unterzeichnet werden. Das gilt sowohl für Vermieter als auch für Mieter. Eine Ausnahme bietet der Zeitmietvertrag, da hier das Ende bei Vertragsabschluss festgelegt wird.

www

Haus mit insgesamt nur zwei Wohnungen. Das ermöglicht nach § 573 a BGB dem Vermieter eine erleichterte Kündigung – nämlich ohne berechtigtes Interesse. Lediglich die Kündigungsfrist verlängert sich in

IMMOBILIENPORTALE

Wo suchen im Netz?

Internetportale sind heute der populärste Weg der Wohnungssuche. Rund die Hälfte der Wohnungen wird mittlerweile so gefunden. Doch die große Zahl der Anbieter mit jeweils unterschiedlichen Suchkriterien macht die Suche nicht eben einfach.

Jede zweite Wohnung wird mittlerweile per Suche auf Internetportalen gefunden

Gibt man bei Google den Begriff „Wohnungssuche“ ein, erscheinen ganz oben die drei führenden Portale: [www.immobilienscout24](http://www.immobilienscout24.de), www.immonet.de und www.immowelt.de. Mit 4,5 Millionen Besuchern pro Monat ist ImmobilienScout24 der größte deutsche Internet-Marktplatz für Wohnungen und Immobilien. Suchkriterien sind hier Ort, Postleitzahl, Scout-ID oder Straße, der Preis, Anzahl der Zimmer, Fläche der Wohnung und der Radius, in dem die Suche erfolgen soll. Die Ergebnisse können nach zehn Kriterien sortiert werden.

Immonet, die Plattform des Rings Deutscher Makler und des Axel-Springer-Verlags, integriert auch Inserate



Illustration: Lisa Smith

aus Springer-Zeitungen in sein Angebot. Bei zu vielen Angeboten kann die Auswahl nach Objekttypen, Ausstattung, Heizungsart, Parkmöglichkeiten, Fußboden und WBS verfeinert werden. Immowelt wiederum kooperiert mit dem „Tagesspiegel“. Auch hier kann die Suche nach Ausstattungsmerkmalen verfeinert werden – bis hin zur Möglichkeit der Abfrage, ob Haustierhaltung erlaubt ist. Alle drei Portale bieten als Service individuelle Suchaufträge an. Diese können direkt aus der letzten Suche generiert werden. Die Laufzeit beträgt einen Monat (Immowelt, Preis: 14,90 Euro), sechs Monate (Immonet, kostenlos, kann jederzeit verlängert und beendet werden) oder ist unbefristet (ImmobilienScout24, kostenlos, kann jederzeit beendet werden). Sobald eine dem Suchprofil entsprechende Wohnung angeboten wird, erhält der Nutzer eine Benachrichtigung per E-Mail.

Wer es noch einfacher will: www.immobilo.de bietet deutschlandweit Wohnungen, Häuser und Wohngemeinschaften aus über 50 Quellen – darunter auch aus den drei großen Portalen – in einer einzigen Suche, integriert auch Kleinanzeigen- und Zeitungsportale und weist über 1

Million Objekte nach. Vorteil: Als einziges Portal bietet immobilo bei Preis, Anzahl der Zimmer und Wohnfläche Spannen („von ... bis“) an. Neben den drei Branchenriesen gibt es eine Unzahl kleinerer Portale mit manchmal bundesweiten, manchmal lokal begrenzten Angeboten. Andere Portale verwenden die Dateien der großen Anbieter, bieten aber spezielle Suchmöglichkeiten. Diesen Weg geht zum Beispiel seit Oktober 2013 das Portal www.berlinsuchtdich.de.

Suchkriterium: Die Freunde in der Nähe

Suchkriterien sind hier nicht ein bestimmter Kiez oder Stadtteil, sondern drei Adressen, die dem Wohnungssuchenden wichtig sind – zum Beispiel die von Arbeitsplatz oder Bildungseinrichtung, Eltern, Großeltern und Freunde oder Lebensgefährten. Auch das Wohnumfeld wird in die Suche integriert: Verfügbarkeit von U- oder S-Bahn, Hundewiese, Park, Café, Supermarkt, Spätverkauf und so weiter. Zu den wichtigen Adressen wird für jede nachgewiesene freie Wohnung die Entfernung angegeben.

Der „Wohnungsengel“ (www.wohnungsengel.de) durchsucht regionale Wohnungsbörsen sowie Zeitungsanzeigen und schickt passende Angebote per E-Mail sofort nach Eingang entsprechender Angebote zu. Drei Pakete werden angeboten: „Engel Alois“ ist kostenlos, „Himmelsleiter“ kostet 4 Euro, und „Wolke sieben“ 27 Euro.

Die Portale der Berliner Wohnungsbaugesellschaften bieten ihre freien Wohnungen auf ihren eigenen Homepages an. Und von den deutschlandweit über zweitausend Wohnungsbaugenossenschaften haben sich 423 Unternehmen in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. organisiert. Ihre aktuellen Wohnungsangebote stellen sie zentral unter www.wohnungsbaugenossenschaft.de/wohnung-finden zur Verfügung. Das Portal www.studentenwohnung.de aus Köln vermittelt Unterkünfte für Studierende.

Rainer Bratfisch

Vorsicht: Falle!

Immer wieder warnt die Kriminalpolizei Wohnungssuchende vor Betrügern im Internet, die preisgünstig Wohnungen oder Mitwohngelegenheiten anbieten und verlangen, vorab die Kautions- oder „Bearbeitungsgebühren“ zu überweisen. Die Masche ist oft die gleiche: Die Täter agieren meist aus dem Ausland, kopieren reale Wohnungsangebote aus bekannten Immobilienportalen und stellen diese Wohnungsangebote in andere Portale ein – zu verlockend günstigen Preisen. Oft dienen schöne Fotos als Köder. Der Interessent wird von einem vermeintlich deutschen Anbieter per E-Mail aufgefordert, eine Monatsmiete zuzüglich einer „Sicherheitseinlage“ in Höhe einer Monatsmiete über das Geldtransfer-Institut Western Union zu übersenden, da der Vermieter sich momentan nicht in Deutschland aufhalte und darum keine persönliche Besichtigung der Wohnung möglich sei. Danach würden innerhalb von 24 Stunden die Wohnungsschlüssel und der Mietvertrag per Post zugeschickt. Nach Erhalt des Geldes bricht der „Wohnungsanbieter“ alle Kontakte ab, der Geschädigte bleibt auf seinem Schaden sitzen. Inzwischen setzen die Wohnungsportalbetreiber Software ein, die typische Muster betrügerischer Anzeigen identifiziert. Aber allein bei Immobilienscout24 liegt die Zahl solcher dubiosen Angebote im Monat immer noch im unteren dreistelligen Bereich. Vorsicht ist also nach wie vor geboten.

rb

WÄRMEERFASSUNG

Wenn der Ableser nicht mehr klingelt

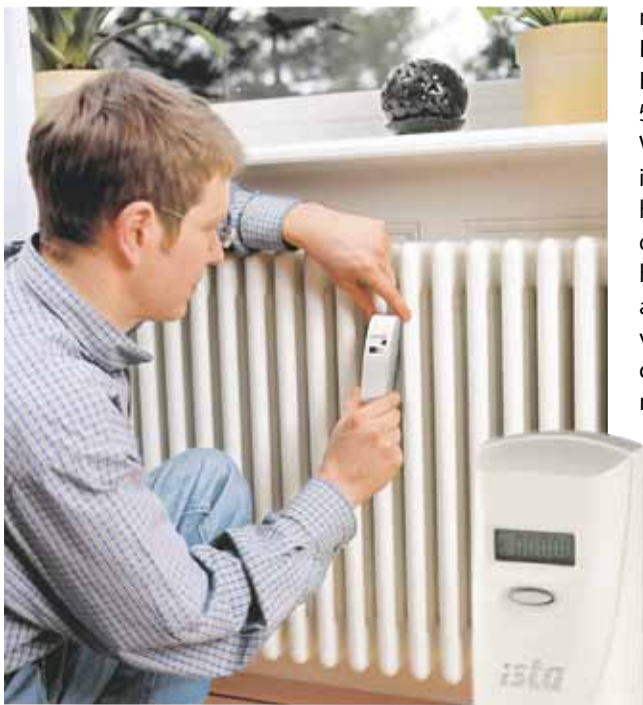
Nach dem Motto „Den besten Ableser sieht man nicht“ stellen immer mehr Messdienstfirmen auf eine Funkablesung der Heiz- und Warmwassererfassungsgeräte um. Vielen Mietern bereitet das Unbehagen, weil sie ihre Verbrauchswerte vermeintlich nicht mehr kontrollieren können. Zu Irritationen führt außerdem, dass bei manchen die Heiz- und Warmwasserkosten zu 70, bei anderen dagegen zu 50 Prozent nach dem Verbrauch berechnet werden.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser müssen nach der Heizkostenverordnung mindestens zu 50, dürfen aber höchstens zu 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Mieter abgerechnet werden. Ob der Vermieter einen Schlüssel von 70 zu 30 oder von 55 zu 45 wählt,

elles Verhalten beeinflussbar sind. Wer unter dem Dach oder über einem unbeheizten Keller wohnt, wer viele Außenwände hat oder der Wetterseite ausgesetzt ist, der wird für die gleiche Zimmertemperatur mehr Energie brauchen als ein Nachbar im selben Haus. „Deshalb wäre eine Abrechnung nur nach Verbrauch keinesfalls zu empfehlen“, erklärt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Fachleute halten einen Schlüssel von 50/50 für optimal.

Welcher Umlageschlüssel maßgeblich ist, steht im Mietvertrag. Als Mieter hat man darauf keinen Einfluss. Wenn der Vermieter einen wichtigen Grund hat, kann er den Umlagemaßstab auch nachträglich, also nach Mietvertragsabschluss ändern – allerdings nicht mitten in der Abrechnungsperiode. Und: Er muss seine Mieter darüber informieren. Als wichtiger Grund für eine Umstellung gilt beispielsweise ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft oder eine zwischenzeitlich durchgeführte Wärmedämmung. In einigen Ausnahmefällen muss gar nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Darunter fallen Studenten- und Altersheime sowie spezielle Heizungssysteme und -anlagen (Einrohrheizung, Solaranlage oder Kraft-Wärme-Kopplung).

Auch in Zweifamilienhäusern, in denen eine Wohnung vom Vermieter bewohnt wird, dürfen die Kosten ausschließlich nach Wohnfläche umgelegt werden. Ansonsten gilt: Werden Heizung und Warmwasser nicht vorschriftsgemäß verbrauchsabhängig abgerechnet, kann der Mieter die in Rechnung gestellten Beträge um 15 Prozent kürzen. Auch bei der



Ob Verdunsterröhrchen oder digitale Erfassungsgeräte: Beim herkömmlichen Auslesen der Verbrauchswerte muss der Ableser in die Wohnung kommen

bleibt ihm überlassen. „Wer wenig verbraucht, fährt natürlich besser, wenn der verbrauchsabhängige Anteil größer ist“, sagt Michael Roggenbrodt vom Berliner Mieterverein (BMV). Vor allem sparsame Mieter ärgern sich über eine vermeintlich ungerechte Umlage der Kosten. Aber: Eine absolut gerechte Verteilung kann es ohnehin nicht geben. Zum einen, weil keine Verbrauchserfassung wirklich exakt ist. Zum anderen, weil die Heizkosten nur teilweise durch individu-

Fotos: epr, ista



Wahl der Erfassungsgeräte hat der Vermieter freie Hand.

Am preiswertesten – und immer noch weit verbreitet – sind die guten alten Verdunsterröhrchen. Das Prinzip: In den Erfassungsgeräten verdunstet langsam eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper

Verdunsterröhrchen immer noch weit verbreitet

abgegebenen Wärme. Die Menge der verdunsteten Flüssigkeit kann an einer Strichskala des Röhrchens abgelesen werden. Aus der Anzahl der Striche werden dann die Heizkosten errechnet. Genau genommen messen diese Geräte nicht den eigentlichen Verbrauch, sondern geben nur einen Verhältniswert im Vergleich zu den Verbräuchen der anderen Mieter eines Hauses an. Daher werden sie auch Heizkostenverteiler genannt. Ein Nachteil der Verdunsterröhrchen ist ihre Ungenauigkeit. Die Verdunstung entspricht nicht der tatsächlich entnommenen Wärmemenge, außerdem reagieren die Röhrchen auch auf andere Wärmequellen im Raum. Zum Ausgleich für diese sogenannte Kaltverdunstung wird das Messröhrchen über den Nullpunkt der Skala hinaus befüllt. Trotzdem ist die Fehlerquote vergleichsweise hoch. Wärmezähler sind dagegen echte Messgeräte. Sie sind aber zurzeit vorwiegend bei Einfamilienhäusern gebräuchlich.

Auch elektronische Erfassungsgeräte sind lediglich Heizkostenverteiler



Foto: techem

eine Messwertunterdrückung Rechnung getragen. Elektronische Verteiler haben gegenüber den Verdunsterröhrchen eindeutige Vorteile. Weil der Ablesewert bis zum nächsten Stichtag (meist der 31. Dezember) gespeichert wird, kann er vom Mieter bequem kontrolliert werden. Außerdem wird der Ablesewert eines jeden Monats gespeichert. Dadurch entfallen Zwischenablesungen, beispielsweise bei einem Mieterwechsel.

Eindeutig auf dem Vormarsch sind funktivierte Geräte. Das heißt: Die Verbrauchsdaten werden per Funk übertragen, ein Betreten der Wohnung durch einen Mitarbeiter des Abrechnungsunternehmens ist nicht mehr erforderlich. Praktisch ist das eigentlich für alle Beteiligten: Der Mieter muss nicht mehr zu einem bestimmten Termin zu Hause sein und der Vermieter hat nicht mehr das Problem, dass manche Wohnung nicht zugänglich ist – etwa weil ein Mieter längerfristig verreist ist. Trotzdem ist die Fernablesung nicht bei allen Mietern beliebt. „Die große Sorge ist, dass man die Daten nicht kontrollieren könne – schließlich muss man kein Ableseprotokoll mehr unterschreiben, das die Zahlen schwarz auf weiß aufführt“, erklärt Michael Roggenbrodt vom BMV.

Die Werte sind im Ablesegerät gespeichert

Doch diese Bedenken sind unbegründet. Jeder Mieter kann überprüfen, ob die in der Heizkostenabrechnung aufgeführten Zahlen korrekt sind. Die Ablesewerte sind sichtbar für ein Jahr gespeichert. „Wer nicht weiß, welchen Knopf er am Ablesegerät drücken muss, kann sich das vom Hausmeister zeigen lassen oder einen technisch versierteren Nachbarn um Hilfe bitten“, empfiehlt Roggenbrodt.

Und wie funktioniert die Funkablesung technisch? Auf dem Markt kursieren verschiedene Systeme. Ihnen gemeinsam ist, dass in den Erfassungsgeräten ein Funksender integriert ist. Das Gerät speichert sogenannte Funktelegramme mit den Verbrauchswerten, die am Ablese-

tag über einen mobilen Empfänger auf einen portablen Computer übertragen werden. Von hier aus gehen die Verbrauchsdaten in das Abrechnungssystem. Der Ableser muss nun zwar nicht mehr die Wohnung betreten, wohl aber das Haus, denn die Reichweite der Geräte ist aufgrund der geringen Sendeleistung nicht sehr groß. Meist wird der Mitarbeiter der Erfassungsfirma vom Hausflur aus ablesen.

Nach Angaben der Ablesefirmen besteht weder die Gefahr einer Manipulation – die Geräte sind verplombt – noch von Übertragungsfehlern. Auch gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Funkwellen seien nicht zu befürchten.

◀ Die computer-gesteuerte Verbrauchserfassung erlaubt eine genaue Analyse des Heizverhaltens

und keine Messgeräte. Es gibt sie in zwei Varianten: funktlesbare und solche, die direkt am Display abgelesen werden. In beiden Fällen wird die Temperaturdifferenz zwischen der Oberfläche des Heizkörpers und der Raumluft seiner Umgebung ermittelt. Meist werden Zweifühlergeräte verwendet. Dabei wird die Temperatur des Heizkörpers mit einem Oberflächenfühler erfasst, die Raumtemperatur mittels eines Sensors an der Frontseite des Verteilers. Die Temperaturdifferenz wird dann auf dem Display in Form von Zählstrichen an-



Foto: techem

gezeigt. Die meisten elektronischen Verteiler haben eine Batterie, die von Zeit zu Zeit ausgetauscht werden muss. Der Kaltverdunstung wird bei den elektronischen Verteilern durch

Neue Vorschrift: Wärmehähler sind Pflicht

Seit dem 1. Januar 2014 sind für Zentralheizungen, die auch warmes Wasser bereiten, Wärmehähler vorgeschrieben. Bisher galt: Ist kein Zähler vorhanden, werden die Kosten für die Wassererwärmung pauschal mit 18 Prozent der Gesamtkosten angesetzt. Diese Praxis ist nach der Heizkostenverordnung seit Januar nur noch in Ausnahmefällen zulässig – nämlich wenn der Einbau eines Wärmehählers einen „unzumutbar hohen Aufwand“ darstellt. Hintergrund der neuen Vorschrift: Durch energetische Sanierungen und sparsames Heizverhalten sinkt der durchschnittliche Energieverbrauch für Raumwärme immer weiter, während der Warmwasserverbrauch relativ konstant bleibt und somit prozentual wächst. Die Regelung soll daher eine genauere und damit gerechtere Verteilung der Wasserkosten – und als Folgewirkung auch der Heizkosten – bewirken. Die Kosten des Einbaus können als eine nicht vom Vermieter zu vertretende Maßnahme auf die Mieter umgelegt werden. Wurden vom Vermieter keine Warmwassersähler eingebaut, kann er bei der nächsten Heizkostenabrechnung zwar immer noch nach Wohnfläche abrechnen, muss aber einen 15-prozentigen Abzug an den Kosten vornehmen.

bl

Selbstverständlich versichern die Ablesefirmen auch, dass der Datenschutz eingehalten wird. Doch viele Mieter sind skeptisch. Schließlich könnte man aus den gesammelten Daten ein Nutzerprofil erstellen. Oder warum sonst hat der Internet-Gigant „Google“ Anfang 2014 für 3,2 Milliarden Euro einen Thermostat- und Rauchmelder-Hersteller gekauft?

◀ Die Übertragung der Verbrauchsdaten vom Heizkörper zur Abrechnungsfirma erfolgt zunehmend durch Funksender

Birgit Leiß

TREPPENHAUS

Gerümpel gehört nicht vor die Wohnungstür

Ob Mieter nun kahle Aufgänge und sterile Treppenhäuser verschönern wollen oder einfach Dinge abstellen, für die in der Wohnung kein Platz ist: Nicht wenige belegen den Absatz vor ihrer Eingangstür – und damit eine Fläche, die sie nicht gemietet haben. Das ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Das Schreiben des Vermieters war unmissverständlich. „Wir geben Ihnen 14 Tage Zeit, um den Absatz vor ihrer Wohnungstür freizuräumen.“ Da hatte sich mit der Zeit tatsächlich allerhand angesammelt: ein kleines Regal, auf dem die Schuhe der ganzen Familie standen, ein Schränkchen, ein an die Wand gelehntes Trampolin, eine Plastikbox mit dem Spielzeug der Kinder für den Sandkasten im Hof und mehr. Klar, der schmale Flur in der Wohnung der vierköpfigen Familie war für all diese Dinge eigentlich zu eng. Aber durften sie deshalb ins Treppenhaus ausweichen?

Rechtsberater Stefan Schetschorke vom Berliner Mieterverein klärt auf: „Treppenhäuser und Flure sind zwar Gemeinschaftsräume, gehören aber nicht zur Mietsache.“ Das heißt: Grundsätzlich dürfen Mieter nur diejenigen Räume mit ihren Möbeln oder anderen Gegenständen belegen, die sie auch zum alleinigen Gebrauch angemietet haben. So kann zwar eine Schmutzmatte vor die Wohnungstür gelegt und bei schlech-

tem Wetter dürfen vorübergehend auch mal Schuhe abgestellt werden – Einrichtungsgegenstände auf dem Treppenabsatz muss der Vermieter jedoch nicht tolerieren.

Eine Ausnahme bildet lediglich der Fall, dass das Schränkchen schon über Jahre geduldet wurde und Nachbarn sich durch das Möbelstück nicht gestört oder behindert fühlen. Oft genug versuchen Mieter auch, sterile Treppenhäuser und kahle Flure selbst ein wenig freundlicher zu gestalten, etwa mit Blumenkübeln oder einem Osterstrauß, mit einem Stuhl zum Ausruhen auf dem Treppenabsatz oder dem Regal zum Überwintern von Balkonpflanzen. Ist dies über Jahre nicht beanstandet worden, geht man zu Recht von einer stillschweigenden Vereinbarung, von einem Gewohnheitsrecht, aus. Anders verhält es sich, wenn von den abgestellten Gegenständen, Möbeln oder Deko-Stücken eine Gefahr oder eine Behinderung für andere ausgeht. Niemand muss Verrenkungen hinnehmen, um das Treppenhaus passieren zu können. Und selbstverständlich ist: Rettungs- und Feuerwehrleute dürfen bei einem möglichen Einsatz nicht behindert werden.

Viel Streit vor Gericht

Wer sich die Gerichtsurteile der zurückliegenden Jahre anschaut, der sieht, dass es nicht wenige Rechtsstreitigkeiten um den „Lagerplatz vor der Wohnungstür“ gibt. Die Entscheidungen fallen durchaus unterschiedlich aus. So entschied das Amtsgericht Lichtenberg, dass Erschließungswege zu den Wohnungen von den Mietern eines Hauses nicht zum dauerhaften Abstel-

Wer den Platz vor der Wohnung als dauerhaften Lagerplatz nutzt, muss mit Ärger rechnen

... und der Kinderwagen?

Nach nahezu allen gerichtlichen Entscheidungen müssen Gebrauchsgegenstände wie Kinderwagen oder Gehhilfen von Vermietern und auch anderen Mietern im Treppenhaus geduldet werden, wenn es keine anderen Möglichkeiten zum Abstellen gibt. In einem Urteil des Landgerichts Berlin heißt es: „Ein Mieter hat Anspruch auf Abstellen seines Kinderwagens im Treppenhaus, wenn der Transport in die Wohnung unzumutbar ist, kein angemessener alternativer Abstellplatz zur Verfügung gestellt wird und eine konkrete Verbotsvorgabe vom Ordnungsamt wegen Verletzung der Brandschutzbestimmungen an den Eigentümer bisher nicht erlassen wurde.“ (15. September 2009 – 63 S 487/08)

rm




Foto: Nils Richter

len von Gegenständen genutzt werden dürfen (11. September 2007 – 8 C 76/07). Das Amtsgericht Herne verfügte dagegen im Sommer vergangenen Jahres: Der Mieter einer Wohnung darf ein kleines Schuhregal vor der Wohnungstür im Treppenhaus aufstellen, wenn es die anderen Bewohner nicht beeinträchtigt und den Fluchtweg nicht versperrt (11. Juli 2013 – 20 C 67/13).

„Alle diese Urteile sind Einzelfallentscheidungen, die nicht verallgemeinert werden können“, so BMV-Berater Schetschorke. „Aber was generell gilt: Sammelt sich Gerümpel an, ist die Deadline erreicht.“ Getränkekästen, Mülltüten, Wäschekübeln, Besenschränke, der ausgerangerte Fernseher – all dies hat vor der Wohnungstür nichts zu suchen. Der Vermieter, der ja auch dafür verantwortlich ist, dass Treppenhaus und Flur gefahrlos genutzt werden können, hat das Recht, eine sofortige Beseitigung solcher Gegenstände zu fordern.

Rosemarie Mieder

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

Verwirkung der Vollstreckung

Der Gläubiger verwirkt einen rechtskräftig ausgeteilten Zahlungsanspruch nicht allein dadurch, dass er über einen Zeitraum von 13 Jahren keinen Vollstreckungsversuch unternimmt.

BGH vom 9.10.2013 – XII ZR 59/12 –

 Langfassung im Internet


Die Vermieterin erwirkte in den Jahren 1993 und 1994 insgesamt fünf Vollstreckungstitel gegen den Mieter und seinen Mitmieter. Der letzte Vollstreckungsversuch hatte in Form einer Wohnungsdurchsuchung im April 1995 stattgefunden. Danach ruhte die Angelegenheit, bis die Vermieterin im Jahr 2008 ein Inkassounternehmen mit der Einziehung der Forderung beauftragte. Mit seiner Klage verlangte der Mieter die Unzulässigkeitsklärung der Zwangsvollstreckung wegen Verwirkung. Dem wollte der BGH nicht folgen:

Ob der Ablauf von 13 Jahren, während derer die Titel nicht vollstreckt wurden, eine ausreichend lange Zeitspanne darstellt, bei der eine Anspruchsverwirkung grundsätzlich in Betracht kommt, könne im Ergebnis dahinstehen. Denn jedenfalls könne nicht davon ausgegangen werden, der Mieter als Schuldner habe sich nach den gesamten Umständen darauf einrichten dürfen, dass der Vermieter als Gläubiger seine Rechte aus den Titeln nicht mehr geltend machen werde. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs müssen nämlich zu dem reinen Zeitablauf besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten (hier: Vermieter) beruhende Umstände hinzutreten, die das Vertrauen des Verpflichteten (hier: Mieter) rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen. Der Vertrauenstatbestand könne nicht durch bloßen Zeitablauf geschaffen werden. Nach den von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen lag ein vertrauensbegründendes Verhalten der Gläubigerin nicht vor. Hiernach war die Angelegenheit bei der Vermieterin außer Kontrolle geraten und deshalb 13 Jahre lang unbeachtet geblieben. Das sei kein Umstand, aus dem ein Schuldner das Vertrauen gründen dürfe, ein titulierter Rechtsanspruch solle nicht mehr durchgesetzt werden. Damit fehle es an einem für die Verwirkung erforderlichen Umstandsmoment.

Mieterhöhung

Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unzulässig, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist.

BGH vom 13.11.2013 – VIII ZR 413/12 –

 Langfassung im Internet

Die Parteien stritten über eine Mieterhöhung für eine Wohnung in der Gemeinde Rückersdorf, die circa 5 Kilometer von Nürnberg entfernt ist und circa 4450 Einwohner hat. Der Vermieter hatte zur Begründung auf den Nürnberger Mietspiegel Bezug genommen, wobei er einen Abzug von 30 Prozent vornahm. Der BGH qualifizierte diese Mieterhöhung als unwirksam. Zwar könne unter Umständen auch ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden, wenn für die betreffende Gemeinde selbst kein Mietspiegel vorhanden sei. Die Gemeinde Rückersdorf mit etwa 4450 Einwohnern sei jedoch mit der Großstadt Nürnberg mit rund 500000 Einwohnern nicht vergleichbar. Dass in ruhigeren Randgebieten Nürnbergs die Wohnqualität mit derjenigen der nahe gelegenen Gemeinde Rückersdorf vergleichbar sein mag, sei für die Vergleichbarkeit beider Gemeinden unerheblich. Denn über die dort ortsübliche Mietspiegel gebe der für das gesamte Stadtgebiet Nürnbergs erstellte Mietspiegel keine Auskünfte. Die fehlende Vergleichbarkeit könne auch nicht durch einen prozentualen Abschlag von den Nürnberger Mieten ersetzt werden. Gemäß § 558 a Absatz 4 BGB sei der Mietspiegel einer anderen Gemeinde aber nur unter der Voraussetzung ein taugliches Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens, dass es sich um einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handle. Dies sei hier nicht der Fall. Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung sei damit mangels eines wirksamen Mieterhöhungsverlangens unzulässig. Aus der Entscheidung ergibt sich für den Brandenburger „Speckgürtel“ – wenngleich auch nicht ausdrücklich –, dass der Berliner Mietspiegel außerhalb der Stadtgrenzen keine Anwendung finden dürfte. Eine andere Frage ist allerdings, ob es in jedem Fall klug ist, sich auf die Unanwendbarkeit des Berliner Mietspiegels zu berufen. Denn in Gemeinden ohne Mietspiegel und ohne mietspiegeltaugliche Nachbargemeinde dürften die für Mieter in der Regel nachteiligen von Sachverständigen erstellten Mietwertgutachten eine Rolle spielen.

Sozialwohnung

In einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Absatz 1 Satz 2 WoBindG ist nur die Erhöhung selbst zu erläutern, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt.

BGH vom 4.12.2013 – VIII ZR 32/13 –

➤ Langfassung im Internet

Der Mieter bewohnte ein im Sozialen Wohnungsbau errichtetes Einfamilienreihenhaus. Zu der Wohnanlage, die insgesamt öffentlich gefördert ist, gehören neben Reihenhäusern auch Mehrfamilienhäuser. Die Parteien stritten über die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung. Der Mieter hielt die Mieterhöhungserklärung für unwirksam, weil die Bildung der Einzelmiete nicht insgesamt in der Erklärung erläutert wurde. Insbesondere sei der Wohnwert der einzelnen Wohnung (hier des Reihenhauses) nicht nur zu Anfang der Vermietung gemäß § 8 a Absatz 5 WoBindG, sondern in jeder Mieterhöhungserklärung zu erläutern.

§ 8 a Absatz 5 WoBindG lautet: „Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen.“

Der BGH widersprach der Auffassung des Mieters: Schon nach dem Wortlaut des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG sei nur die Erhöhung selbst zu erläutern und zu berechnen. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung seien nach § 4 Absatz 7 Satz 2 NMV lediglich die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen Aufwendungen erhöht hätten, und die darauf entfallenden Beträge. Zur Errechnung und Erläuterung und demzufolge zum Verständnis lediglich der Mieterhöhung sei die Berechnung und Erläuterung der früheren Miete nicht erforderlich. Dasselbe gelte für die gemäß § 8 a Absatz 5 Satz 1 WoBindG, § 3 Absatz 3 NMV vom Vermieter berechnete Einzelmiete. Bei einer Mieterhöhung, die mangels Auswirkungen auf den Wohnwert der vermieteten Wohnungen keinen Einfluss auf das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete hat, bedürfe die Bildung der Einzelmiete keiner Erläuterung. So sei es hier.

Der Vermieter habe als Gründe der Mieterhöhung erhöhte Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen wegen Änderung der Baualtersklasse sowie höhere Darlehensaufwendungen mitgeteilt. Diese Mieterhöhungsgründe ließen aber das Verhältnis der bisherigen Einzelmiete zur Durchschnittsmiete unberührt. Es sei daher bei einer Mieterhöhung nicht die Erläuterung der Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt, sondern lediglich die Erläuterung der Erhöhung erforderlich.

Im Übrigen stehe dem Mieter zur Klärung etwaiger Unklarheiten das an keine weiteren Voraussetzungen geknüpfte Auskunfts- und Einsichtsrecht nach § 8 Absatz 4 WoBindG, § 29 Absatz 1 NMV zu.

Untervermietung

Zu den Pflichten des Mieters nach Widerruf einer Untervermietungs-erlaubnis.

BGH vom 4.12.2013 – VIII ZR 5/13 –

➤ Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn er eine zuvor erteilte Untervermietungs-erlaubnis widerruft, der Untermieter die Wohnung aber nicht sogleich räumt.

Im Mietvertrag hieß es: „Eine Untervermietung bis zu zwei Personen ist gestattet. Diese Untervermietungs-erlaubnis kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen“. Nach dem Verkauf der Wohnung widerrief der neue Eigentümer die Untervermietungs-erlaubnis und kündigte zugleich das Mietverhältnis gegenüber dem Mieter wegen unerlaubter Untervermietung fristlos. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Mieter den Untermietern aber bereits gekündigt und führte einen Räumungsprozess gegen sie.

Mit dem eigentlich interessanten Problem, ob die fragliche Widerrufsklausel überhaupt wirksam ist, und wenn ja, welche Rechtsfolgen sie auslöst, brauchte der BGH sich nicht zu befassen.

Denn der Mieter habe hier alle erforderlichen Schritte unternommen, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug der Untermieter herbeizuführen. Der Mieter habe daher seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verletzt. Der Vermieter sei deshalb auch nicht zu einer fristlosen Kündigung berechtigt gewesen. Auch der Abschluss eines Räumungsvergleichs mit den Untermietern, denen eine knapp viermonatige Räumungsfrist gewährt wurde, sei nicht zu beanstanden. Hätte der Mieter stattdessen den Räumungsprozess fortgeführt, wäre es auch nicht zu einer früheren Räumung gekommen.

Stromversorgung

a) Zur Fälligkeit einer – unter Außerachtlassung streitiger oder unwirksamer Preiserhöhungen ermittelten – Teilforderung des Grundversorgers (Klarstellung von BGH, Urteil vom 9. Februar 2011 – VIII ZR 295/09, NJW 2011, 1342 Rn. 48).

b) Zur Zulässigkeit einer Unterbrechung der Grundversorgung, wenn der Kunde die erteilte Jahresrechnung mit der Begründung nicht bezahlt, sie enthalte nicht gerechtfertigte Preiserhöhungen.

BGH vom 11.12.2013 – VIII ZR 41/13 –

➤ Langfassung im Internet

Aufgrund der letzten Strom-Jahresrechnung hatte sich insgesamt ein Zahlungsrückstand von 1311,98 Euro ergeben. Der Kunde zahlte nicht, weil er die Richtigkeit und Angemessenheit der Abrechnung, insbesondere unter Berücksichtigung der letzten Preiserhöhungen, bestritt.

Das Versorgungsunternehmen mahnte mehrfach den Zahlungsrückstand unter gleichzeitiger Androhung der Unterbrechung der Stromversorgung an und ließ dann die Stromsperre vollziehen. Zu Recht, wie der BGH letztinstanzlich entschied.

Das Versorgungsunternehmen sei gemäß § 19 Abs. 2 StromGVV zur Unterbrechung der Stromversorgung berechtigt gewesen. Der Kunde schulde aus der Jahresrechnung – unabhängig von den streitigen Preiserhöhungen, die bei der Berechnung des Zahlungsrückstandes außer Betracht bleiben (§ 19 Abs. 2 Satz 4 bis 6 StromGVV) – bereits aufgrund des bei Vertragsschluss vereinbarten Anfangspreises zumindest einen Betrag von 1005,48 Euro. Diese Teilforderung sei auch fällig geworden und rechtfertigte die Unterbrechung der Stromversorgung.

Aus dem BGH-Urteil vom 9. Februar 2011 (– VIII ZR 295/09 –) ergebe sich nichts anderes. Dem damaligen Urteil sei nicht zu entnehmen, dass die Fälligkeit der ohne Berücksichtigung der streitigen Preiserhöhungen ermittelten und insoweit jedenfalls begründeten Teilforderung des Versorgungsunternehmens zu verneinen wäre. Dem weiteren Einwand des Kunden, dass auch der Anfangspreis überhöht sei, musste und konnte der BGH nicht nachgehen, da es sich nach der Rechtsprechung des BGH bei den bei Vertragsbeginn vom Versorger verlangten, allgemein bekannt gemachten Preisen um vereinbarte Preise handelt und für eine Billigkeitskontrolle vereinbarter (Gas- oder) Strompreise kein Raum ist. Die formalen Voraussetzungen für eine Stromsperre sind in § 19 Absatz 2 bis 4 Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) geregelt, welcher für alle ab dem 12.7.2005 abgeschlossenen Versorgungsverträge gilt: Für Gaslieferungsverträge bestimmt § 19 Gasgrundversorgungsverordnung (GasGVV) Entsprechendes.

Hohe Heizkosten

a) Dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet.

b) Auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis lässt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage nicht ableiten (im Anschluss an BGH Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 261/06 – NJW 2008, 142).

BGH vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12 –

➔ Langfassung im Internet

Zwar werde – so der BGH – vereinzelt die Auffassung vertreten, dass der unwirtschaftliche Betrieb einer technisch fehlerfreien Heizungsanlage einen Mangel im Sinne von § 536 Absatz 1 Satz 1 BGB begründen könne.

Überwiegend werde das Vorliegen eines Mangels jedoch verneint. So sei es auch in vorliegendem Fall. Denn würde der im Vergleich mit einer modernen Heizungsanlage unwirtschaftliche Betrieb der bei Vertragsschluss vorhandenen Anlage zu einem Mangel führen, wäre der Vermieter gehalten, um seinen Pflichten aus § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB nachzukommen, die Anlage technisch so zu verändern, dass ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werde. Dadurch würde jedoch eine vom Gesetz nicht vorgesehene Modernisierungspflicht des Vermieters begründet, auf die der Mieter keinen Anspruch habe.

Dass vorliegend aufgrund des geringen Publikumsverkehrs in den Geschäftsräumen des Mieters bei einer anderen technischen Gestaltung der Heizungs- und Belüftungsanlage nur geringere Energiekosten aufgewendet werden müssten, ändere jedoch nichts daran, dass die vorhandene Anlage der vertraglichen Beschaffenheit der Mietsache entspreche und daher keinen Mangel der Mietsache begründen könne. Der Mieter könne sich daher zur Begründung eines Mangels im Sinne von § 536 Absatz 1 Satz 1 Alternative 1 BGB nicht auf die von ihm behauptete Unwirtschaftlichkeit der Heizungs- und Belüftungsanlage berufen.

Finanzielle Härte bei Modernisierung

Ob vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen mit Rücksicht auf die für den Mieter damit verbundenen – insbesondere finanziellen – Belastungen eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB a.F. bedeuten, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Generalisierende Aussagen – etwa dazu, welche finanziellen Belastungen einem Mieter mit mittlerem Einkommen noch zuzumuten sind – verbieten sich daher.

BGH vom 10.12.2013 – VIII ZR 174/13 –

➔ Langfassung im Internet

Die Bewertung der Vorinstanz, „wonach eine unzumutbare Härte nicht schematisch mit einer bestimmten Quote von Miete und Haushaltseinkommen begründet werden dürfe und dass das Verhältnis von Miete und Einkommen lediglich ergänzend einzubeziehen sei“, sei nicht zu beanstanden.

Instanzen-Rechtsprechung

Räumung gegen Dritte

§ 940 a Absatz 2 ZPO findet auf Gewerberaummietverhältnisse keine Anwendung.

Kammergericht vom 5.9.2013
– 8 W 64/13 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter eines Ladens in einem Einkaufszentrum begehrte den Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Räumung und Herausgabe gegen den Besitzer auf Grundlage von § 940 a Absatz 2 ZPO. Diese Vorschrift lautet: „Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung

auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.“

Das Kammergericht sah die Vorschrift nicht als auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar an. Der Erlass einer Räumungsverfügung gegen den Besitzer der gewerblichen Räume kam daher nicht in Frage.

Schon dem Wortlaut nach gelte die Vorschrift nur für die Räumung von Wohnraum. Auch die Gesetzessystematik spreche gegen die Anwendbarkeit der Norm auf sonstige Mieträume, da der Gesetzgeber die Vorschrift mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 gerade in einer bestehenden Norm mit der amtlichen Überschrift „Räumung von Wohnraum“ angesiedelt habe.

Schließlich ergebe sich aus der Gesetzesbegründung (Drucksache 17/10485 vom 15. August 2012, Seite 1, 2, 33 und 34), dass § 940 a Absatz 2 ZPO eine auf Wohnraum zugeschnittene Spezialvorschrift sei. Anders als der Vermieter von Gewerberaum habe der Vermieter von Wohnraum beim Betreiben der Räumung nicht nur mit einem ihm nicht bekannten Untermieter, sondern darüber hinaus mit in der Wohnung lebenden Ehegatten, Lebensgefährten, Angehörigen oder sonstigen nicht nur vorübergehend in die Wohnung aufgenommenen Dritten zu rechnen. Der Vermieter von Wohnraum habe nach der bis zur Einführung von § 940 a Absatz 2 ZPO geltenden Rechtsprechung zu ermitteln gehabt, ob neben dem Mieter eine oder mehrere dieser vorgenannten Personen (Mit-) Besitz an der zu räumenden Wohnung haben und hatte die Räumungsklage auch auf diese (mit-) besitzenden Personen zu erstrecken. Daraus folge, dass es sich bei § 940 a Abs. 2 ZPO um eine auf Wohnraum zugeschnittene Spezialvorschrift handele.

Des Weiteren ging das Kammergericht davon aus, dass der Umstand, dass der Gesetzgeber es trotz der im

Gesetzgebungsverfahren von Teilen der Literatur gegebenen Hinweise unterließ, eine entsprechende Regelung für Gewerberaummietverhältnisse zu treffen, zeige, dass er die getroffene Regelung – aus den aus der Gesetzesbegründung ersichtlichen Gründen – nur auf Wohnraummietverhältnisse angewendet wissen wollte.

Ebenso wie das Kammergericht entschied das LG Köln (vom 12.6.2013 – 1 T 147/13 –). Die gegenteilige Auffassung vertritt das LG Hamburg (vom 27.6.2013 – 334 O 104/13 –).

Das Argument des Landgerichts Hamburg lautet: Wenn bereits in der Wohnraummiete mit ihrem ausgeprägten sozialen Schutzgedanken eine Räumungsverfügung gegen Dritte ergehen darf, muss sie erst recht auch in der gewerblichen Miete zulässig sein.


Die Rechtsfrage ist daher noch nicht abschließend entschieden.

Schönheitsreparaturen

Folgende Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen im Sinne von § 307 Absatz 2 Nummer 1 BGB und ist deshalb unwirksam:

„Bei den fachgerecht auszuführenden Schönheitsreparaturen handelt es sich um folgende Arbeiten: Tapetieren, Anstreichen der Wände und Decken. Weiterhin Anstreichen der Innentüren sowie der Fenster, Balkontüren und Außentüren von innen sowie Anstreichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre sowie der Wasser- und Abwasserrohre sowie das Streichen der Holzdielenfußböden und Scheuerleisten – soweit vorhanden – mit ölhaltigen Farben (Alcydharzfarben) keinesfalls mit wasserlöslichen Farben (Acrylfarben).“

LG Berlin vom 20.12.2013 – 63 S 216/13 –, mitgeteilt von RA Daniel Friedrichs

 Langfassung im Internet

Das Landgericht entschied, dass der Vermieter den Mieter nicht auf Grundlage der fraglichen Formulklausel auf Vornahme von Schönheitsreparaturen in Anspruch neh-

men durfte. Denn die Klausel beschränke den Mieter unangemessen in der Möglichkeit, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters zu erkennen sei. Die unzulässige Einschränkung des Mieters während der Mietzeit folge vorliegend daraus, dass es dem Mieter ausdrücklich verwehrt werde, die Anstriche an Fenstern, Türen, Heizkörpern und allen innen liegenden Rohren sowie auf Holzfußböden und Scheuerleisten mit Acrylfarben durchzuführen.

Die Einschränkung in der Klausel bei der Lackwahl beziehe sich nicht allein auf bestimmte Holzteile, bei denen – aufgrund einer vorhandenen transparenten Lackierung oder Lasur – eine Veränderung des Farbtons durch die Verwendung von Acrylanstrichen entweder überhaupt nicht mehr oder nur mit einem Eingriff in die Substanz der lackierten/lasierten Holzteile (Abschleifen) rückgängig gemacht werden könne. Denn für die Inhaltskontrolle einer mehrdeutigen Allgemeinen Geschäftsbedingung sei die kundenfeindlichste Auslegung, also diejenige maßgebend, die zur Unwirksamkeit der Klausel führe. Danach wären von der Einschränkung der Ausführungsart auch Heizkörper und -rohre betroffen, bei denen Substanzverletzungen durch Abschleifen des Voranstrichs nicht in Betracht kommen. Ferner gelte das Verbot der Verwendung solcher Lacke bei der insoweit gebotenen mieterfeindlichsten Auslegung zu Lasten des Mieters hier nämlich auch dann, wenn unabhängig von der Art des vorhandenen Altanstrichs bei Holzteilen das Auftragen von wasserlöslichen Lacken durch Anschleifen des Altanstrichs als übliche und fachgerechte Vorarbeit, unproblematisch möglich sei. Ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters für eine derartige Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des Mieters bestehe jedoch nicht.

Das Landgericht hat zu dieser Frage die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

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

Beratungszentrum

Südstern

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

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

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
Südstern
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: **Europawahl**

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

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 Schönevide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm (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/

☎ 90 139 - 4777

■ 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 – Leserkarte 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

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

www.test.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

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⁾
über 300 G	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	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

Urania

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

Mai 2014

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 4.5.

11.00 Führung: Dr. Gerhild H.M. Komander: Erinnerung an die Einigungskriege – Die Siegestsäule und ihre Denkmäler

Montag, 5.5.

17.00 Spielfilm: Madame empfiehlt sich (2013)

17.30 Prof. Dr. Andreas Michaelisen: Vegetarisch und vegan leben*

19.30 Sabine Asgodom: Sweet Success – der Duft des Erfolgs*

20.00 Spielfilm: Madame empfiehlt sich (2013)

Dienstag, 6.5.

17.00 Spielfilm: Madame empfiehlt sich (2013)

17.30 Thomas R. Hoffmann, M. A.: Kleine Geschichte der Landschaftsmalerei**

19.30 Prof. Dr. Andrea Kühn, Prof. Dr. Michael Brecht: Wie kontrolliert das Gehirn unsere Bewegungen?*

20.00 Spielfilm: Madame empfiehlt sich (2013)

Mittwoch, 7.5.

17.00 Spielfilm: Das Glück der großen Dinge (2012)

17.30 Isabell Drescher: Endlich nicht mehr rauchen – eine Kopfsache*

19.30 Hans-Dietrich Genscher mit Gerd Appenzeller: Eine neue Weltordnung – Herausforderung und Verantwortung für die Europäische Union

20.00 Spielfilm: Das Glück der großen Dinge (2012)

Donnerstag, 8.5.

17.30 Dr. Claudia Czok: 250 Jahre – Johann Gottfried Schadow**

19.30 Filmpremiere mit Gespräch: Notausgang (2014).

Eine Dokumentation über Sterbehilfe

19.30 Diskussion: Die zukünftige Nutzung des Tempelhofer Felds

Freitag, 9.5.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Was ist Expressionismus?*

17.30 Dr.-Ing. Hubert Zitt: Geschichte der Telefonie – von Philipp Reis bis Voice over IP**

19.30 Urania-Reihe „Biologische Vielfalt“ – Katrin Schneider: Der Mensch als Umverteiler – das Problem der invasiven Arten*

Sonntag, 11.5.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Laotse auf seinem Weg – Bert Brecht

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

Montag, 12.5.

17.00 Spielfilm: Im August in Osage County (2013)

17.30 Prof. Dr. Ludwig Ellenberg: Costa Rica – Schweiz von Zentralamerika?*

19.30 Leibniz-Lektionen, Claudia M. Buch: Evidenzbasierte Politikberatung in Deutschland** Eintritt frei

20.00 Spielfilm: Im August in Osage County (2013)

Dienstag, 13.5.

17.30 Brigitta Ehrhardt: Unfair oder konstruktiv – der Umgang mit Kritik unter Kollegen*

19.30 Urania-Reihe „Berlin Brains“ – Prof. Dr. Agnes Flöel, Dr. Kristin Prehn: Geistig fit auch im hohen Alter*

Mittwoch, 14.5.

17.00 Spielfilm: Im August in Osage County (2013)

17.30 Ingo Harter: Der Zauber englischer Kurorte**

19.30 Hamed Abdel-Samad: Der islamische Faschismus*

19.30 Diskussion: Initiative für eine Allianz für das Wohnen in Berlin-Brandenburg, Eintritt frei

20.00 Spielfilm: Im August in Osage County (2013)

Donnerstag, 15.5.

17.00 Spielfilm: Philomena (2014)

17.30 Marcel Rosenbach, Holger Stark: NSA-Komplex – Edward Snowden und der Weg in die totale Überwachung*

19.30 Dr. Jörg Friedrich: Erster Weltkrieg – ein Zivilisationsbruch auf allen Seiten*

20.00 Spielfilm: Philomena (2014)

Freitag, 16.5.

15.30 Dr. med. Tina-Katrin Zenker: Biologische Altersveränderungen und ihre Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit*

17.30 Dinah Rodrigues: Yoga statt Hormone*

19.30 Dr. Volker Kitz: Warum uns das Denken nicht in den Kopf will*

Samstag, 17.5.

10.00 Seminar mit Isabell Drescher: Kopfsache – das Nichtraucherseminar

16.00 Staatsballett Berlin „Tanz ist KLASSE – Kinder tanzen“: Karneval der Tiere

Sonntag, 18.5.

16.00 Staatsballett Berlin „Tanz ist KLASSE – Kinder tanzen“: Karneval der Tiere

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

Montag, 19.5.

17.00 Spielfilm: Philomena (2014)

17.30 Claus-Dieter Steyer: Geheimnisvolle Orte in Mecklenburg-Vorpommern**

19.30 Urania-Reihe „Wege in eine ökologische und gerechte Gesellschaft“:

Dr. Barbara Muraca: Kann gutes Leben und Gerechtigkeit ohne Wachstum erreicht werden?*

20.00 Spielfilm: Philomena (2014)

Dienstag, 20.5.

17.00 Spielfilm: Banklady (2013)

17.30 Victoria Broackes, Geoffrey Marsh: „David Bowie“ – die Londoner Erfolgsausstellung in Berlin! – Vortrag in engl. Sprache

19.30 Dr. Peter Habison: Das größte Auge der Welt – das E-ELT Projekt der ESO**

20.00 Spielfilm: Banklady (2013)

Mittwoch, 21.5.

17.00 Spielfilm: Banklady (2013)

17.30 Tom Goeller: Freimaurer – Aufklärung eines Mythos*

19.30 Urania-Reihe „Brennpunkt Religion“ – Dr. Reinhard Hempelmann: Atheistischer Fanatismus und Fundamentalismus und die Vision einer religionsfreien Gesellschaft

20.00 Spielfilm: Banklady (2013)

Donnerstag, 22.5.

17.30 Dr. Hans Th. Carstensen: Mein graues Herz – Die Geheimnisse der Frida Kahlo**

20.00 Dr. Hans-Gert Pöttering im Gespräch mit Joachim Zeller: Wir sind zu unserem Glück vereint – Mein europäischer Weg

20.00 Bühne: Markus Maria Profitlich – Halbzeit

Freitag, 23.5.

15.30 Dr. Marita Genesis: Aberglauben – eine archäologische Betrachtung**

17.00 Spielfilm: 12 Years a Slave (2013)

18.00 Dr. med. Achim Kürten: Die neue Hausapotheke – Wissen, Mittel und Gegenstände zur Selbstbehandlung*

19.30 Dr. Sylvia Löhken: Der einen Kraft – des anderen Gift: Tipps für Intro- und Extrovertierte*

20.00 Spielfilm: 12 Years a Slave (2013)

Samstag, 24.5.

10.00 Praxisworkshop für Frauen: Birgit Löwenbrück: „Hormon Yoga“ nach Dinah Rodrigues

Sonntag, 25.5.

10.00 Praxisworkshop für Frauen: Birgit Löwenbrück: „Hormon Yoga“ nach Dinah Rodrigues

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Nur eine Rose als Stütze – Hilde Domin

Montag, 26.5.

17.00 Spielfilm: 12 Years a Slave (2013)

17.30 Prof. Dr. med. Carl Erb: Augenerkrankungen im Blick – Das Glaukom*

19.30 Urania-Reihe: Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel: Scheitert die planmäßige Stadtentwicklung Berlins am Sparkurs von Senat und Bezirken? Eintritt frei

20.00 Spielfilm: 12 Years a Slave (2013)

Dienstag, 27.5.

17.00 Dokumentarfilm: Mittsommernachtstango (2013)

17.30 Elke Krauskopf: Die Impressionisten im Pariser Musée d'Orsay**

19.30 Urania-Reihe „Berlin Brains“ – Prof. Dr. Christoph Ploner, Prof. Dr. Dietmar Schmitz: Simulation der Wirklichkeit – Wie unser Gedächtnis uns immer wieder neu erfindet*

20.00 Dokumentarfilm: Mittsommernachtstango (2013)

Mittwoch, 28.5.

17.30 Wolfgang Feyerabend: Hinterhöfe in Schöneberg entdecken**

19.30 Iris Grötschel: Metropole des Wissens – Das mathematische und das physikalische Berlin*

Samstag, 31.5.

11.00 Führung: Ingo Harter: Entwicklung Friedrichshains von der Wiedervereinigung bis heute**

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