



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

Juni
6/2011

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MieterMagazin EXTRA
zum Deutschen Mietertag
2011 in Berlin ab Seite 24

Der Wohnungsmarkt funkts SOS

Der **neue Mietspiegel** dokumentiert
einen deutlichen Mietenanstieg

**SANIERUNGSGEBIET
PANKOW-WOLLANK-
STRASSE**

Hochpreisregion
in Nord-Ost

MIETRECHTSREFORM

Justizministerin will
Mietrecht vermietet-
freundlicher

**MIETVERTRAGS-
FORMULARE**

Der Teufel
steckt im Detail

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

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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

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

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

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

 Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel · Einbauschränke
 Türen · Rahmen · Möbel**

Renovierung · Modernisierung
 Neubau (300m² Ausstellung)

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

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
 Sonnenschutzprogramm
 Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
 Nähatelier - Verlegearbeiten

Torsten Helmuth
 Irenenstr.22a, Lichtenberg
 Tel. 525 18 86

**MIETERMAGAZIN
 ONLINE LESEN**

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

Polsterei Böker
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

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

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
 Ausgabe 2011/2012



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Behrenstraße 1C, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

info@schornsteinfeger-ludwig.com
www.bsm-ludwig.de



**Schornsteinfegerarbeiten
 Persönliche Energieberatung
 Preiswertes Erdgas**

Telefon **030 / 6789 3840** Fax: **41**

INHALT

PANORAMA

Leerstandsuntersuchungen von IBB und BBU:	
Ende eines Märchens	6
Der Mietrechts-Tipp: Mietkaution: Ratenzahlung erlaubt	6
Der Ausflugstipp: Frauengeschichte entdecken	6
Degewo-Umfrage zum Klimaschutz:	
Bestätigung mit Fragezeichen	7
Nachmietersuchportal Yoom:	
Geldschneiderei mit Nachmietern	7
Energiesparlampen: Quecksilberbelastung bei Bruch	8
Broschürentipp: Ein Grundnahrungsmittel unter der Lupe	8
Wohnraumgesetz: Riss durch Rot-Rot	9
Energieausweise: Einfacher und robuster	9
Chamissokeiez: „Ganz normale Vorgänge“	10
Energiekonzept 2020: Richtung klar, Weg offen	10
BMV-Delegiertenversammlung 2011:	
Erfolgsbilanz mit Mahnung	11
Urteilen Sie selbst: Mobile Nebenkosten	11
Leerstandsmelder: Nutzen zweifelhaft	12
Neuer Gesobau-Service: Schadensmeldung per Mausclick ...	12
Degewo stellt auf Pseudo-Ökostrom um:	
Grün gefärbtes Treppenhauslicht	13

TITEL

Der neue Mietspiegel dokumentiert einen deutlichen Mietenanstieg	
Der Wohnungsmarkt funkt SOS	14

HINTERGRUND

Mietrechtsreform: Justizministerin will vermieterefreundlicheres Mietrecht	19
Sanierungsgebiet Pankow-Wollankstraße:	
Hochpreisregion in Nord-Ost	20
Fernsehen: Analog-Empfänger müssen nachrüsten	21
Mietvertragsformulare: Der Teufel steckt im Detail	22

EXTRA

zum Deutschen Mietertag 2011 in Berlin	
ab Seite	24

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

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

14

Was sich vielfach bereits andeutete, ist nun amtlich: **Der neue Mietspiegel** dokumentiert für Berlin einen erheblichen Mietenanstieg:



Der Wohnungsmarkt funkt SOS

Im kommenden Jahr wird das analoge TV-Satelliten-Signal abgestellt. Was das bedeutet, erklärt unser Bericht

Analog-Empfänger müssen nachrüsten

21



Um Vermietern den **Klimaschutz schmackhaft** zu machen, sollen **Mieterrechte eingeschränkt** werden. Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger hat die Katze aus dem Sack gelassen.

19



Fotos: Christian Muhrbeck (oben und Mitte), Deutscher Bundestag (unten)

Betr.: Mietermagazin 5/2011, Seite 5, Leserbrief: „Einladung zum Nachdenken“

Verbrauchswert eines Clubgängers

Ich habe nachgedacht. Ein Kühlschrank mit Gefrierfach der Energieklasse A+++ verbraucht 142 kWh pro Jahr, eine Waschmaschine verbraucht 1,09 kWh pro Waschgang 60 Eco und 0,6 kWh pro Waschgang 40 (Angaben gemäß Internetseiten von Bosch, Siemens). Das macht pro Woche 1,09 + 0,6 = 1,69 kWh und pro Jahr 83,2 kWh. 142 + 83,29 ergeben 225,29 kWh pro Jahr. 200 kWh pro Jahr für Einpersonenhaushalte sind somit absolut unrealistisch. Es sei denn, man lässt die Wäsche von Mama waschen, speist ausschließlich in Restaurants und verbringt seine Freizeit in Clubs oder Kneipen. Dann benötigt man zu Hause diese und andere Geräte natürlich nicht.

W. Wencel, per E-Mail

Betr.: Mietermagazin 5/2011, Seite 5, Leserbrief: „Einladung zum Nachdenken“

Kaltduscher?

Der Leser schreibt, dass er 200 kWh Strom pro Jahr verbraucht, das sind circa 550 Watt pro Tag. Wie ist das

möglich? Keinen Fernseher? Kein Radio? Keinen PC, keinen Kühlschrank, keine Waschmaschine? Duschen/waschen mit (eis)kaltem Wasser? Bei Dunkelheit: Abbrennen von Kerzen?

P. Schmitt, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 3/2011, Seite 24, Kristina Simons: „Stadtentwicklungsplan Klima – Sommer, Sonne, Sorgen“

Demnächst ein Ventilatoren-Förderprogramm ...

Aha, anscheinend tendiert der Berliner Senat dazu, dass Tegeler Flugfeld nach Beendigung des Flugbetriebes in größerem Maße bebaut zu werden. Das wäre stadtbioklimatisch eine Katastrophe. Bei überwiegend herrschenden Nordwestwinden ist das offene Tegeler Flugfeld in Verbindung mit dem Tegeler See der größte und wichtigste Frischluftbringer für die City Berlin, der gerade im Sommer einen wichtigen Kühlungseffekt hat.

Ich sehe schon, wie nach einer Bebauung der Berliner Senat sein Ventilatoren- und Klimaanlageprogramm für jeden Bürger anpreist, und dabei ordentlich Energie verbraucht, um den Hitzegeschädigten zu helfen. Auch der Krankenhausausbau wird dann gefördert, um in Stoßzeiten die Kollabierten aufnehmen zu können. Oder ist das doch alles nur ein Scherz?

B. Baumgart, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2011, Seite 13, Birgit Leiß: „BGH-Urteil zur Modernisierung ohne Ankündigung – Teure Stufe“

Kein Papst

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit dem Urteil VIII ZR 164/10 vom 10. März 2011 die Pflicht des Vermieters nach § 554 (3) BGB, die Modernisierungsmaßnahmen voranzukündigen, auf die Maßnahmen innerhalb der Wohnung beschränkt. Ich kann also eines Morgens vom Krach geweckt werden, da das Haus gerade eingerüstet oder der

Fahrstuhl zwecks Erneuerung beziehungsweise Generalüberholung außer Betrieb gesetzt wird. Und davor braucht mich der Vermieter nicht einmal zu informieren. Das BGB ist das geltende Recht. Dieses zu ändern ist die Aufgabe der Legislative und nicht der Judikative. Es bleibt zu hoffen, dass das Parlament die bisherige BGB-Regelung beibehält. Ein Gericht, auch ein Höchstes, ist kein unfehlbarer Papst.

A. Berlin, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2011, Seite 20, Rosemarie Mieder: „WLAN-Nutzung – Mit den Nachbarn ins Netz“

Der „Router“ haftet

Ich möchte gerne etwas zu Ihrem Artikel ergänzen und teilweise richtigstellen: Zum einen, dass es sich bei der IP-Adresse keinesfalls um eine Kennung handelt, die eine Person identifiziert oder bekannt macht, sondern dass es sich dabei ausschließlich um eine Adresse dreht, unter der ein angeschlossenes Gerät (zu ebendem fraglichen Zeitpunkt) zu erreichen ist. Dies wird umso deutlicher, wenn man sich klar macht, dass nur sehr wenige Personen direkt mit einem Router surfen (der die Verbindung mit einer IP-Adresse zum Provider herstellt), sondern im Regelfall einen mit dem Router verbundenen Rechner nutzen. Dieser besitzt selbst eine (anders lautende) IP-Adresse, um wiederum mit dem Router zu kommunizieren. Leider wird diese Tatsache von Juristen immer noch falsch bewertet, so dass die erwähnte Störerhaftung tatsächlich auf den Anschlussinhaber zurückfällt und dieser der Beweislastumkehr unterliegt.

Zum anderen und meines Erachtens viel wichtiger zu erwähnen ist aber, dass sich die Störerhaftung nicht nur auf Nachbarn beschränkt, sondern alle Mitbewohner betrifft – einschließlich Familienmitglieder. Frei nach dem Motto: Eltern haften für ihre Kinder (und Partner). Siehe auch: www.schwarz-surfen.de/storerhaftung/
M. Mehlic, per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 59. Jahrgang 2011
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Bundesbauministerium, Deutscher Bundestag/Lichtblick/Achim Melde, DMB-Archiv (Bernd Bohlen, Walter Dick, Heinrich Klaffs), Julia Gandras, Peter Gärtner, Michael Hughes, Maik Jespersen, Landesbildstelle Berlin, MieterMagazin-Archiv, Sabine Münch, Christian Muhrbeck · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** Compress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

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

Bitte geben Sie als Benutzernamen

Mitglied ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Mietertag**

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>

Neues Angebot

Vergünstigt ins Kleine Theater

Das Kleine Theater im Berliner Stadtteil Friedenau ist ein kleines Schauspielertheater, in dem feinsinnig-gradwandernde Stücke ihre Berliner Erstaufführung erleben. Gleichzeitig sind szenisch-musikalische Produktionen im Spielplan zu finden. Mitglieder des Berliner Mietervereins erhalten bei Vorlage des Mitgliedsausweises (ersatzweise das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber) für die Platzkategorie I einen Kartenpreinsnachlass von 25 Prozent: Sie zahlen 15 Euro pro Ticket statt regulär 20 Euro.

Kleines Theater, Südwestkorso 64, Berlin-Friedenau,

☎ 821 2021, www.kleines-theater.de



MieterMagazin online

Nicht nur eingefleischten Internet-Nutzern können wir die Online-Ausgabe des MieterMagazin wärmstens empfehlen. Wer über Computer und Internet-Zugang verfügt, wird mit der „papierlosen“ Variante des Magazins aufs Beste bedient. Die überarbeitete Online-Version ermöglicht einen raschen Zugriff auf alle Informationen, eine schnelle Artikel-Suche auch mittels Stichwörtern, das Stöbern im Archiv und vieles mehr. Und: Sie werden immer sofort benachrichtigt, wenn die jeweils neueste Ausgabe im Netz steht und können bequem per beigefügtem Link darauf zugreifen. Komfortabler und schneller geht es nicht. Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>.

Wir trauern

Joachim Schmiedel

Am 31. März 2011 ist unser langjähriger ehrenamtlicher Mitarbeiter Joachim Schmiedel im Alter von 83 Jahren verstorben. Seit seinem Beitritt im Jahr 1990 hat er die neu entstandene Bezirksgruppe Mitte tatkräftig mit aufgebaut, deren Bezirksleitungsmitglied in verschiedenen Funktionen er bis zu seinem Tod war.

Joachim Schmiedel mit der charakteristischen tiefen Stimme, dessen Herkunft aus der Nähe von Chemnitz nicht überhörbar war, wird den Mitgliedern des Mietervereins, insbesondere in seinem Wohnbereich um den Alexanderplatz, aber auch Besuchern des Beratungszentrums in der Müllerstraße mit seiner zupackenden, lösungsorientierten Herangehensweise des gelernten Ingenieurs, noch mehr aber wohl wegen seiner aufgeschlossenen Freundlichkeit in Erinnerung bleiben.

Der Berliner Mieterverein hat Joachim Schmiedel viel zu verdanken.

*Edwin Massalsky, Vorsitzender
des Berliner Mietervereins*

Wilfried Jugl, Bezirkleiter Berlin-Mitte



MieterMagazin-Leser Patrick Küppers nennt seine Aufnahme „Schöner Wohnen“

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.

LEERSTANDSUNTERSUCHUNGEN VON IBB UND BBU

Ende eines Märchens

IBB-Leerstands-analyse 2010
im Internet:
www.ibb.de
(unter Service
→ Downloads
Publikationen
→ Berliner Woh-
nungsmarkt)

Im Auftrag des Senats hat die Investitionsbank Berlin (IBB) die Wohnungsleerstände der Hauptstadt untersuchen lassen. Die Studie widerlegt die jahrelang seitens des Senats hochgehaltene These vom entspannten Wohnungsmarkt. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) meldet einen sinkenden Leerstand. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert von der Landesregierung, auf den Markt Einfluss zu nehmen.

markt gar nicht angeboten werden“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Eigentümerbefragung hat ergeben, dass im Jahr 2010 von den leer stehenden Wohnungen, die über einen Zeitraum von mindestens drei Monaten unbewohnt waren, nur 34 Prozent zur Vermietung angeboten wurden. 53 Prozent der Leerwohnungen werden von den Eigentümern absichtlich nicht vermietet, weil Baumaßnahmen oder ein Verkauf vorgesehen sind. Bei weiteren zehn Prozent lässt der bauliche Zustand keine Vermietung zu.

In absoluten Zahlen stehen vom Stichtagsleerstand in Höhe von 133 000 Wohnungen nur rund 45 000 tatsächlich den Wohnungssuchenden zur Verfügung – viel weniger als die 100 000 Leerwohnungen, die der Senat seit Jahren nennt. Bezogen auf alle Wohnungen in Berlin beträgt die Leerstandsquote nur 2,4 Prozent und liegt deutlich unterhalb der Leerstandsreserve von drei bis vier Prozent, die für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt notwendig ist.

Die Studie beweise, dass der Senat seit geraumer Zeit einer „krassen Fehleinschätzung“ unterliege, sagt Reiner Wild. „Wir fordern vom Senat

rasche Eingriffe, um den weiteren Verlust von preiswertem Wohnraum zu stoppen“, so Wild.

Aus Sicht des Mietervereins muss als erstes ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen werden, damit gegen den spekulativen Leerstand, den Abriss von bezahlbarem Wohnraum und die Umnutzung von Wohnungen in Gewerberäume oder Ferienapartments vorgegangen werden kann. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erkennt in der IBB-Leerstandsanalyse jedoch keinen Grund für eine Kurskorrektur. Die Fluktuationsreserve sei ausreichend hoch.

Die BBU-Mitgliedsunternehmen, die 40 Prozent der Berliner Wohnungen bewirtschaften, haben ebenfalls sinkende Leerstände festgestellt. Der Stichtagsleerstand liegt bei 3,0 Prozent, darin sind 0,8 Prozent mit dauerhaften Vermietungsschwierigkeiten enthalten. Am niedrigsten ist der Leerstand in der Innenstadt. Im Altbezirk Tiergarten liegt er bei nur 1,3 Prozent, auch in Wilmersdorf, Charlottenburg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Hohenschönhausen sind weniger als zwei Prozent der BBU-Wohnungen unvermietet. *Jens Sethmann*



Foto: Christian Muhrbeck

Neue Leerstandszahlen beweisen: Der Senat hat jahrelang falsch gelegen

„Die Studie über den Wohnungsleerstand belegt eindeutig, dass der weit überwiegende Wohnungsleerstand den wohnungssuchenden Mietern nicht zur Verfügung steht, weil diese Wohnungen auf dem Wohnungs-

DER MIETRECHTS-TIPP

Mietkaution: Ratenzahlung erlaubt

Wird eine Mietkaution als Barzahlung vereinbart, so ist der Mieter zur Begleichung der Mietkaution in drei gleichen Raten berechtigt, selbst wenn im Mietvertrag eine Einmalzahlung vereinbart sein sollte. Die erste Rate ist dabei bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Aber Vorsicht: Nicht nur nicht gezahlte Mieten, sondern auch ausbleibende Kautionszahlungen stellen einen Kündigungsgrund für den Vermieter dar. *mr*

DER AUSFLUGSTIPP

Frauengeschichte entdecken

Knapp einhundert verschiedene Führungen zur Geschichte von Frauen in und um Berlin bieten die Historikerinnen Claudia von Gélieu und Beate Neubauer seit 1994 unter dem Label „Frauentouren“ an. Neben Vorträgen, Reisen und Tagesausflügen ins Berliner Umland finden sich zahlreiche Stadtspaziergänge zu Architektur, Wohnen und Stadtentwicklung aus Frauenperspektive auf dem Programm. Im Juni stellt Claudia von Gélieu Projekte von in Berlin wirkenden Architektinnen vor und gibt Auskunft darüber, wie Frauen die Wohnungsfrage in Berlin sehen – und ob Frauen in politischen Spitzenpositionen wie Ingeborg Junge-Reyer als Stadtentwicklungssenatorin und Regula Lüscher als Stadtbaudirektorin die Stadt irgendwie sozialer machen.

Elke Koepping



Foto: Frauentouren

■ 12. Juni 2011, 13 Uhr, Führung „Architektinnen, Bauingenieurinnen, Stadtplanerinnen – Stadtentwicklung und Wohnen aus Frauenperspektive“, 10 Euro. Nähere Informationen: ☎ 626 1651, www.frauentouren.de

DEGEWO-UMFRAGE ZUM KLIMASCHUTZ

Bestätigung mit Fragezeichen

87 Prozent der Berliner halten energetische Modernisierungen für wichtig, aber nur 53 Prozent wollen deswegen mehr Miete zahlen – so das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage der Wohnungsbaugesellschaft Degewo zu Klimaschutz und Mieten. Die Degewo sieht darin eine Bestätigung ihrer Sanierungsvorhaben. Doch bei genauer Betrachtung sagt die Studie nicht viel aus.

In den kommenden fünf Jahren wird die Degewo 5725 Wohnungen energetisch modernisieren und 262 Millionen Euro investieren. „Die große Zustimmung der Berliner für diese auch unter Klimagesichtspunkten wichtigen Sanierungsmaßnahmen ist für uns eine enorme Bestätigung“, sagt Degewo-Vorstand Frank Bielka.

Dass eine breite Mehrheit Maßnahmen zur Energieeinsparung generell wichtig findet, heißt allerdings noch nicht, dass man im Einzelfall bedenkenlos zustimmt. Auf die Frage „Halten Sie es für gerecht, dass Wohnungsunternehmen ihre Mieter an den Kosten für eine energetische Modernisierung beteiligen – über eine Modernisierungsumlage oder eine höhere Miete?“ antworteten 53 Prozent mit Ja und 40 Prozent mit Nein. Die zentrale Frage, in welcher Höhe die Mieter eine Umlage akzeptieren, wurde nicht gestellt. „Wir werden künftig noch stärker unseren Mietern gegenüber erklären müssen, dass wir die Investitionen nicht zum Selbstzweck vornehmen“, sagt Frank Bielka. Sein Vorstandskollege Christoph Beck sieht „auch die



Foto: Sabine Münch

Das Ergebnis einer Degewo-Umfrage zur energetischen Modernisierung lässt viel Raum für Interpretationen

Politik in der Pflicht, hier den Vermittlerauftrag mit zu übernehmen“. Die Befragten erwarten von der Politik allerdings nicht viel: 67 Prozent halten Wahlversprechen, den Anstieg der Mietpreise in Berlin langfristig begrenzen zu können, für wenig realistisch.
Jens Sethmann

NACHMIETERSUCHPORTAL YOOM

Geldschneiderei mit Nachmietern

„Ich bekomme Geld fürs Ausziehen“ – so begrüßt eine mit Umzugskartons verhüllte Frau die Besucher der Internetseite www.yoom.de. „Mieter bekommen beim Auszug Geld und Nachmieter eine Traumwohnung ohne Makler“, verspricht der Anbieter. Klingt gut, doch der Berliner Mieterverein warnt vor dem Angebot.

Wieder einmal versucht eine Firma im Graubereich des Wohnungsvermittlungsgesetzes Geld zu verdienen

Wenn man kurzentschlossen umziehen will oder muss, aber noch durch die Kündigungsfrist an die alte Wohnung gebunden ist, kann ein Nachmieter Abhilfe schaffen. Wer über „Yoom“ einen Nachmieter findet, kann damit sogar Geld verdienen – so die Werbung. Der Nachmieter zahle einen Betrag bis zur Höhe einer Nettokaltmiete an den Vormieter, wenn der Mietvertrag tatsächlich unterschrieben ist. Wer über das Portal einen Nachmieter finden will, muss auf der Internetseite seine Wohnung genau beschreiben, Fotos hochladen, Besichtigungstermine organisieren und

meist auch Schufa-Auskünfte, Gehaltsnachweise und Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen von den Interessenten einsammeln. Yoom kassiert beim Zustandekommen eines Vertrages vom neuen Mieter ei-



Foto: Sabine Münch

ne Gebühr in Höhe von 99 Euro. Um das Angebot in der Startphase attraktiver zu machen, ist die Gebühr seit März jedoch vorübergehend auf Null gesetzt. Der Berliner Mieterverein (BMV) hält das Angebot für rechtswidrig. „Wenn die Plattform keine Wohnung nachweist, darf sie keine Gebühr kassieren“, erklärt der stellvertretende BMV-Geschäftsführer Michael Rog-

genbrodt. Es verstößt gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz, wenn Yoom Geld verlangt, ohne als Gegenleistung die Wohnung nachgewiesen oder vermittelt zu haben. Diese typischen Maklertätigkeiten übernimmt beim „Yoom“-Modell ja der Mieter selbst. Zudem bewegt man sich mit den Geldforderungen vom Nachmieter rechtlich auf dünnem Eis. Nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz darf man vom Nachmieter nur nachgewiesene Umzugskosten und Abstandsleistungen verlangen, die dem realistischen Wert der Einrichtungsgegenstände entsprechen. Damit soll verhindert werden, dass die Not eines Wohnungssuchenden ausgenutzt wird, indem für wertloses Mobiliar Phantasiesummen verlangt werden. Wer als Nachmieter ungerechtfertigte Zahlungen geleistet hat, kann diese zurückfordern. Die Nachmietersuche indessen funktioniert grundsätzlich nur dann, wenn auch der Vermieter mitspielt.
Jens Sethmann

ENERGIESPARLAMPEN

Quecksilberbelastung bei Bruch

Zerbrechen ► Sparlampen, kann es für Kinder und Schwangere gefährlich werden

Energiesparlampen benötigen zwar deutlich weniger Strom als Glühlampen, enthalten allerdings auch geringe Mengen des hochgiftigen Schwermetalls Quecksilber. Gefährlich wird es allerdings nur dann, wenn die Lampe, zum Beispiel beim Auswechseln, versehentlich zerbricht.

Foto: Christian Muhrbeck



Informationen des UBA zu Quecksilber in Energiesparlampen: www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/3964.pdf

Informationen zum Umgang mit zerbrochenen Energiesparlampen: www.umweltbundesamt.de/energie/licht/hgf.htm

In hohen Dosen schädigt Quecksilber vor allem Gehirn und Nervensystem. Innerhalb der Europäischen Union gilt deshalb derzeit ein einheitlicher Höchstwert von fünf Milligramm pro Lampe. Für die Innenraumbelastung gilt ein Richtwert von 0,35 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft. Bei den vom UBA getesteten Energiesparlampen mit zwei und fünf Milligramm enthaltenem Quecksilber wurde dieser Richtwert unmittelbar nach deren Zerbrechen um das 20-fache überschritten: Bei beiden Lampentypen lagen die Quecksilber-Werte bis zu fünf Stun-

den lang bei bis zu sieben Mikrogramm pro Kubikmeter. Durch intensives Lüften sinke die Belastung zwar deutlich, so das UBA, doch insbesondere Kinder und Schwangere sollten sich eine Weile fernhalten. „Das Quecksilber ist die Achillesferse der Energiesparlampen. Daher brauchen wir mittelfristig eine Lampentechnik, von der keine Quecksilberbelastung ausgeht“, fordert UBA-Präsident Jochen Flasbarth, der Energiesparlampen grundsätzlich nicht in Frage stellt. Die Industrie müsse jedoch mehr bruchssichere Sparlampen und solche

mit Kunststoffummantelung oder anderem Schutz anbieten. Der Bundesverband der Verbraucherzentralen (VZBV) geht einen Schritt weiter und fordert als Reaktion auf die Tests ein Aussetzen des EU-weiten Glühlampenverbots, bis sichere und praktikable Alternativen auf dem Markt sind. „Es kann nicht sein, dass der Staat ein sicheres Produkt verbietet und durch ein unsicheres ersetzt“, kritisiert VZBV-Vorstand Gerd Billen. Der Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie (ZVEI) sieht dagegen keine generelle Gesundheitsgefahr, wenn die Bruchstücke sofort in einem Plastikbeutel entsorgt, der Boden gereinigt und der Raum gut gelüftet wird. Wegen ihres Quecksilbergehalts dürfen defekte Energiesparlampen auf keinen Fall in den Hausmüll geworfen, sondern müssen als Sondermüll bei einer entsprechenden Sammelstelle entsorgt werden. ks

DER BROSCHÜRENTIPP

Ein Grundnahrungsmittel unter der Lupe

„Das deutsche Trinkwasser hat eine durchweg hohe Qualität. Es wird umfassend und regelmäßig kontrolliert, kostet wenig und ist vermutlich das einzige Lebensmittel, das man nicht mühsam nach Hause tragen muss“, sagte Jochen Flasbarth, Präsident des Umweltbundesamtes, bei der Vorstellung der neuen 88-seitigen Broschüre „Rund um das Trinkwasser“. Trotzdem: Nichts ist so gut, als dass man es nicht noch besser machen könnte. So gibt die Broschüre auch praktische Tipps, wenn Verdachtsmomente bestehen, dass das kostbare Nass nicht den Qualitätsanforderungen entspricht. So sollten Mieter ihren Vermieter fragen, ob es im Haus noch Wasserleitungen aus Blei gibt, denn ab Dezember 2013 ist ein neuer Grenzwert für Blei im Trinkwasser von 0,010 Milligramm pro Liter einzuhalten. Das wird nur ohne Bleileitungen möglich sein. Schwangere, Säuglinge und Kinder bis zum sechsten Lebensjahr sollten ohnehin kein Trinkwasser aus Bleileitungen zu sich nehmen. Auch die Grenzwerte für Kalzium, Magnesium, Nitrat, Uran, Arznei- und Pflanzenschutzmittel und so weiter werden erläutert. Schade nur, dass die Preisentwicklung für Trinkwasser nur bis zum Jahr 2007 dargestellt wird. rb



Die Broschüre „Rund um das Trinkwasser“ ist kostenlos erhältlich beim Umweltbundesamt, c/o GVP, Postfach 33 03 61, 53183 Bonn, uba@broschuerenversand.de, Download unter www.umweltbundesamt.de/uba-info-medien/4083.html

Die geteilte Stadt – Berlin ist überall

Wohnen als soziales Grundrecht im Grundgesetz festschreiben

Freitag, 17. Juni 2011, 17 Uhr bis Samstag, 18. Juni 2011, 15 Uhr LaLuz in den OsramHöfen, Oudenarder Straße 16–20, 13347 Berlin Wohnen heute und zukünftig – Kosten, Risiken, Entwicklungen, neue Konzepte und neue Lösungen.

Wohnungspolitische Konferenz mit den MdB **Dietmar Bartsch**, **Heidrun Bluhm**, **Gregor Gysi**, **Gesine Lötzsch** und **Halina Wawzyniak** sowie **Katrin Lompscher**, Senatorin für Umwelt; **Harald Wolf**, Senator für Wirtschaft und weiteren Akteure von Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft.



Weitere Informationen unter www.linksfraktion.de/termine

V.i.S.d.P. Ulrich Maurer

WOHNRAUMGESETZ

Riss durch Rot-Rot

Der vom Senat im April verabschiedete Entwurf für ein „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin“ (kurz: Wohnraumgesetz) muss nachgebessert werden. Nach der vielfachen Kritik an dem Gesetzesvorhaben, unter anderem vom Berliner Mieterverein (BMV), sieht nun auch die Koalitionsfraktion der Linken Änderungsbedarf.

In Berlin zahlen Mieter im Sozialen Wohnungsbau im Durchschnitt mehr Miete als auf dem preisfreien Markt. Und in den Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung können Vermieter die astronomisch hohe Kostenmiete verlangen und über diesen Umweg die Sozialmieter ganz legal auf die Straße befördern. Um die absurde Situation in den 160000 Sozialwohnungen zu beenden, hat der Mieterverein seit langem vom Senat ein Wohnraumfördergesetz verlangt.

Was Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) nun aber präsentiert, ähnelt eher einem Abwicklungsgesetz für den Sozialen Wohnungsbau (siehe auch MieterMagazin 5/2011, Seite 8: „Politische Flucht aus dem Sozialen Wohnungsbau“). „Dieser Gesetzentwurf nimmt auf die Mieter trotz der erfolgten milliardenschweren Förderung keine Rücksicht“, kommentiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Ein Mietkonzept fehlt völlig und dringend benötigte Belegungsbindungen werden aufgegeben. Als „Trojanisches Pferd“ bezeichnet Sebastian Jung vom Berliner Bündnis „Sozialmieter.de“ den Gesetzentwurf. Der von der Initiative angestrebte Weg, die Höhe der Kostenmiete vor Gericht klären zu lassen, würde zudem ins Leere laufen. Auch die Interessengemeinschaft der Kapitalanleger im Sozialen Wohnungsbau nennt den Gesetzentwurf „in höchstem Maße unseriös“.



Foto: Sabine Münch

Mietervertreter Sebastian Jung (vierter von rechts) nennt den Entwurf des Wohnraumgesetzes ein „trojanisches Pferd“

Nach so massiver Kritik ging auch die Linke auf Distanz: „Der Entwurf der Stadtentwicklungssenatorin für ein Wohnraumgesetz ist nicht ausreichend, um die Folgen des Ausstiegs aus dem Sozialen Wohnungsbau sozialverträglich abzufedern“, erklärt Linken-Wohnungspolitiker Uwe Doering.

Ob angesichts des von den Linken angemeldeten Nachbesserungsbedarfs das Gesetz noch wie geplant vor der Sommerpause beschlossen werden kann, scheint zweifelhaft.

Jens Sethmann

ENERGIEAUSWEISE

Einfacher und robuster

Im nächsten Jahr wird es eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV) geben. Auch die im vergangenen Jahr beschlossene Novelle der EU-Gebäuderichtlinie muss 2012 in deutsches Recht umgesetzt werden. Dann gelten höhere Anforderungen an die Qualität von Energieausweisen als bisher.

Energieausweise weisen eine enorme Fehlerquote auf

Der deutsche Gesetzgeber muss bis 2012 noch einige Hausaufgaben erledigen: Das für die Mieter kaum nachvollziehbare Nebeneinander von Bedarfs- und Verbrauchsausweis sollte durch die Angabe der Energieeffizienzklasse ergänzt werden. Der Berliner Mieterverein weist seit Jahren darauf hin, dass für viele Gebäude nur der Bedarfsausweis einen Sinn ergibt.

Selbst eine kürzlich vom Bundesbauministerium (BMVBS) in Auftrag gegebene Studie zur „Evaluierung aus-

gestellter Energieausweise für Wohngebäude“ räumt ein, dass zwei Arten von Energieausweisen den Markt unübersichtlicher machen und ihre Aussagen bisher nicht vergleichbar sind. Außerdem: „Die Fehleranfälligkeit des Energieausweises ist erheblich“, stellen die Experten fest. 71 Prozent der Bedarfsausweise

wurden falsch berechnet, bei den Verbrauchsausweisen lag die Fehlerquote bei 34 Prozent. Die Ursachen: Fehler bei der Auswertung der Planunterlagen, der Berechnung der Werte, der Prüfung der Bauteile, der Ermittlung der Baualterklassen und Gebäudeflächen, Verwechslungen bei den Klimafaktoren und falsch übernommene Gebrauchswerte. Die Abweichungen betragen bis zu 108 Prozent. Schlussfolgerung der Experten: „Durch Vereinfachung ist die Zuverlässigkeit zu verbessern und man benötigt ein robustes System, mit dem man der Komplexität begegnen kann.“

Trotzdem soll an zwei Arten von Energieausweisen festgehalten werden, da „beide Ausweisarten bezüglich der Ziele Verbraucherfreundlichkeit und Akzeptanz ihre Berechtigung“ haben.

Rainer Bratfisch



Foto: Christian Muhrbeck

ANWOHNERINITIATIVE IM CHAMISSOKIEZ

„Ganz normale Vorgänge“

Hauskäufe in Kreuzberger Sanierungsgebieten gelten für Investoren als lukrative Geldanlage mit steuerlichen Vorteilen. Die bewährten Methoden: entmieten und verkaufen. Gegen die schleichende Vertreibung langjähriger Mieter hat sich im Chamisso-Kiez eine Anwohnerinitiative gebildet.

Manuela K. ist seit sieben Jahren Mieterin einer Dreizimmerwohnung in der Arndtstraße. In dieser Zeit wechselten die Besitzverhältnisse des Hauses drei Mal – Eigentümer seit Juni 2010 ist ein Investor aus Baden-Baden. Bereits im September wurde dieser bei Manuela K. vorgestellt: Das Haus solle umfassenden Baumaßnahmen unterzogen und ihre Wohnung mit der Nachbarwohnung zusammengelegt werden. Ob sie bereit sei, gegen das Angebot einer Ersatzwohnung auszuweichen? Kurz

darauf wurden Kaufinteressenten durchs Haus geführt und leer stehende Wohnungen saniert. Im November erhielt Manuela K. ohne weitere Vorankündigung die fristlose Kündigung nebst Räumungsandrohung – sie habe sich wiederholten Aufforderungen der Hausverwaltung widersetzt, ihre Kautions, die sie von der Vorverwaltung zurückerhalten hatte, einzuzahlen. Die der Räumungsandrohung beigefügten Aufforderungsschreiben hatte sie allerdings nie erhalten. Für Marlies Lau, Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein, ist die Intention klar: „Das ist ein übler Trick, um die Mieterin hinauszubekommen.“ Derselben Auffassung war die Richter in der Räumungsverhandlung im März 2011: Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen – unter Hinweis auf das seit sieben Jahren bestehende Mietverhältnis und das

Foto: Christian Muhrbeck



Das alte Lied: Weil leer stehende Wohnungen einfacher zu modernisieren und lukrativer zu verkaufen sind, werden Mieter zum Auszug gedrängt

von der Mieterin unverzüglich hinterlegte Kautionsparbuch. Eine Bitte um Stellungnahme kommentierte der Eigentümer mit den Worten: „Das sind alles ganz normale Vorgänge in dem Haus, dazu wollen wir uns nicht näher äußern.“ Fünf von neun Mietparteien haben dem Druck nicht standgehalten und sind zwischenzeitlich ausgezogen, die verbleibenden Mieter wollen gemeinsam mit anderen im Kiez für den Erhalt ihrer Wohnungen kämpfen. *Elke Koepping*

ENERGIEKONZEPT 2020

Richtung klar, Weg offen

Download des Energiekonzepts 2020: www.berlin.de (Suchbegriff: Energiekonzept 2020)

Erneuerbare Energien haben in Berlin noch ein beträchtliches Wachstumspotenzial

Berlin will seine CO₂-Emissionen bis 2020 im Vergleich zu 1990 um 40 Prozent oder 17,6 Millionen Tonnen senken. Wie das geschehen soll, beschreibt das lange erwartete und nun vom Senat beschlossene Energiekonzept 2020. Konkrete Umsetzungsstrategien fehlen allerdings in dem Papier.

Als „Kompass auf dem Weg zu einer nachhaltigen Energie- und Wirtschaftspolitik“ will Wirtschaftssenator Harald Wolf das in seinem Auf-

trag von der Berliner Energieagentur (BEA) erarbeitete Energiekonzept 2020 verstanden wissen. Die Kompass-Nadel zeigt vor allem auf die Privathaushalte, die in Berlin mehrheitlich in Altbauten mit hohem Energieverbrauch leben. Durch Modernisierung der Heizungsanlagen und Wärmedämmung können hier große Mengen CO₂ eingespart werden, so die BEA-Prognose.

In punkto Umsetzung bleibt das Energiekonzept vage und verweist vor allem auf „ordnungspolitische Maßnahmen für den Gebäudebestand“. Gemeint ist das Klimaschutzgesetz der Umweltverwaltung – seit 2009 vor allem wegen der ungeklärten Finanzierung heftig diskutiert, mehrfach überarbeitet und inzwischen verschoben. Darüber hinaus setzt das Energiekonzept 2020 auf einen deutlichen Ausbau der erneuerbaren Energien im Strom- und Wärmebereich. Die-

se tragen in der Hauptstadt derzeit gerade mal rund zwei Prozent zur Energieerzeugung bei. Nach Berechnungen des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) für das Energiekonzept ist bis 2020 ein Anteil von 13 Prozent machbar. So sollen zum Beispiel Biomassepotenziale auf den Berliner Stadtgütern erschlossen, mehr dezentrale Blockheizkraftwerke und Erdwärmepumpen installiert, die „Solardachbörse“ ausgebaut und öffentliche Dächer für Solarenergie bereitgestellt werden.

Außerdem will Berlin weitere Klimaschutzvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft, mit Gewerbe, Handel und Dienstleistungssektor sowie Verkehrsunternehmen schließen, das Energiemanagement auf Landes- und Bezirksebene verbessern und Energieeffizienz zum Kriterium für die öffentliche Beschaffung machen. *Kristina Simons*



Foto: Easy-PR

Erfolgsbilanz mit Mahnung

Es war nach 23 Uhr, als die rund 150 Delegierten des Berliner Mietervereins (BMV) den Tagungsraum Nähe Leopoldplatz im Wedding verließen. Nicht nur die Geduld, auch der Ertrag des Abends war beachtlich: Ein stattliches Antragspaket, die Wahlen zu einem neuen Vorstand und eine intensive Diskussion waren abgearbeitet, als die Mietervereinsaktiven in die warme Berliner Mainacht entlassen wurden.

Der alte und anlässlich der Vorstandswahlen bestätigte Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Edwin Massalsky, hatte in seinem Bericht festgestellt, dass es für den Vorstand einer großen Organisation weit unangenehmere Pflichten gebe, als Erfolgsbilanzen vorzustellen. Nicht nur die Mitgliederentwicklung des größten Vereins im Deutschen Mieterbund, sondern auch die politischen Erträge im Bereich der Klimaschutz-, der Mietspiegel- und Mieterschutzarbeit seien sehenswert – eine Aussage, die durch den Bericht von BMV-Vorstandsmitglied Dr. Regine Grabowski über die Berliner Leerstandsdiskussion illustriert wurde. Ein Drittel der leer stehenden Wohnungen stünden dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, hatte eine Studie ergeben und damit die Aussagen des BMV bestätigt.

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild erweiterte die positive Grundstimmung um Nachdenklichkeit und formulierte für die Geschäftsführung Arbeitsaufträge für die Zukunft. Auch wenn die Mitgliederentwicklung im Innenstadtbereich positiv sei, dürfe man die zu hohe Zahl der Austritte nicht wie ein Naturgesetz betrachten. Es müsse sowohl an der Mitgliederbindung wie an der Anwerbung neuer Mitglieder gearbeitet werden. Letztlich führe der Weg dazu immer über die Verbesserung der Dienstleistung. „Wir wissen, dass die positive Mundpropaganda nach wie vor das wichtigste Werbemittel ist.“ Angesichts dieser Mischung aus Erfolgsbericht und Mahnung wurde

der gesamte Vorstand einschließlich des Schatzmeisters Eugen Koch mit nahezu einstimmigem Ergebnis wiedergewählt.

Neben großem Einvernehmen standen auch politisch strittige Fragen auf der Tagesordnung. Angestoßen durch den Vortrag des Direktors des Deutschen Mieterbundes, Lukas Siebenkotten, standen energetische Modernisierung und Klimaschutzpolitik zur Debatte. Die Aussage, dass sich der Deutsche Mieterbund um seiner Glaubwürdigkeit willen zu einer Beteiligung an den Folgekosten energetischer Modernisierung bekenne, löste erwartungsgemäß nicht nur Zuspruch aus. Die von einigen Vertretern vorgebrachte Befürchtung, dass die Folgekosten von Modernisierungen die Heizkosteneinsparungen weit überstiegen, wurden



Foto: Christian Muhrbeck

von den Anwesenden mit Beifall quittiert. Siebenkotten stellte klar, dass der Mieterbund für eine warmietenneutrale energetische Modernisierung und ein aus Mietersicht angemessenes Verhältnis von Modernisierungs- und eingesparten Heizkosten in den Ring trete. Ohne jede Beteiligung der Mieter sei eine beschleunigte energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestands allerdings politisch nicht glaubwürdig. Massalsky sekundierte diese Aussage mit der These, dass der Verzicht auf Modernisierung angesichts der steigenden Kosten für Öl und Gas die langfristig „teuerste Variante“ sei. ah

Positive Bilanz mit einem Schuss Nachdenklichkeit: Vorstand und Geschäftsführung des BMV bei der diesjährigen Delegiertenversammlung



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST! Mobile Nebenkosten

Günter Schilling* hat sich entschieden, in einem Wohnmobil zu leben – keine nervigen Nachbarn, keine Vermieter, die mit Modernisierungen drohen. Nein, er selbst ist der Hüter seines Heimes und kann spontan entscheiden, sein Wohnmobil heute am See und morgen am Stadtpark abzustellen. Schilling ist jedoch arbeitslos und hat Hartz IV beantragt. Im Winter muss er sein Wohnmobil beheizen, ganzjährig Frischwasser zuführen, Abwasser entsorgen, Steuer und Versicherung zahlen – alles Kosten, die für eine Mietwohnung auch anfallen würden. Das JobCenter bewilligte eine einmalige Heizkostenbeihilfe für die Wintermonate. Aber Kosten für Pflege und Wartung des Wohnmobils sowie Steuern und Versicherung seien keine Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II. Vielmehr fielen diese für das Halten des Wohnmobils als Fahrzeug an und seien damit nicht gesondert erstattungsfähig. Schilling machte geltend, dass er als Halter des Wohnmobils mit einem Wohnungseigentümer gleichzustellen sei. Dieser hätte neben den reinen Wohnnebenkosten auch noch Versicherungen, Steuern und Gebühren zu tragen. Wie hätten Sie entschieden?

Das Bundessozialgericht ließ die Revision zu und gab Schilling insoweit Recht, als die Kfz-Steuer und -Versicherung anteilig vom Amt zu tragen waren, analog der Handhabung bei Wohnungseigentümern. Die geltend gemachten pauschalen Benzinkosten für das regelmäßige Bewegen des Wohnmobils müsse er jedoch, wie jeder andere Leistungsempfänger auch, aus dem Regelsatz abdecken, denn sie entstünden nicht speziell aufgrund der Funktion des Wohnmobils als Unterkunft. Bundessozialgericht vom 17. Juni 2010 – B 14 AS 79/09 R –. Elke Koepping

* Name von der Redaktion geändert

LEERSTANDSMELDER Nutzen zweifelhaft

In mehreren deutschen Städten gibt es Internetdatenbanken, in die Bürger leer stehende Wohnungen und Gewerbeflächen melden können. Die Bewohner wissen schließlich oft am besten, wenn die Wohnung nebenan nicht mehr vermietet wird oder das halbe Hinterhaus leer steht. Doch Sinn und Zweck solcher Leerstandsmelder sind umstritten.

Ob leer stehen- ▶
de Wohnungen
auch vermietbar
sind, geht aus
einem Internet-
Datenpool in der
Regel nicht hervor

➔ [www.viktoria-
kiez.de](http://www.viktoria-kiez.de) (Website
der Bürgerinitiative
Viktoria-
kiez)
[www.leerstands-
melder.de](http://www.leerstands-
melder.de) (Ham-
burger Initiative)

Die Idee, die dahintersteckt: Viele Menschen suchen bezahlbare Wohnungen und Arbeitsräume, während gleichzeitig unzählige Flächen gar nicht am Markt angeboten werden. Ein unabhängiger, öffentlicher Datenpool schafft Transparenz und hilft bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten. Am ausgeklügeltsten ist die Hamburger Datenbank: Über eine Eingabemaske kann jeder Angaben über das betreffende Gebäude, seine Geschichte oder seine Eigentümer ins Netz stellen und schon erscheint die entsprechende Adresse bei „Google-Maps“ rot

Foto: Christian Muhrbeck



markiert. Das Problem: Nachgeprüft werden diese Angaben meist nicht. Somit werden auch Eigentümer an den Pranger gestellt, die beispielsweise eine aufwendige Schimmelsanierung durchführen, demnächst umbauen wollen oder andere plausible Gründe für den Leerstand haben. Die Bürgerinitiative Viktoria-kiez, die einen „Leerstandsmelder“ für Berlin auf die Beine stellen will, machte einen anderen unerwünschten Nebeneffekt aus: „Die Erfahrung aus ande-

ren Städten zeigt, dass die Angaben in der Datenbank als Infoquelle für Investoren dienen“, so Margret Saunders. Die Anwohnerinitiative will mit dem Leerstandsmelder das Argument fehlenden Wohnraums entkräften. Weil ihr aber die Kapazitäten fehlen, eine solche Datenbank aufzubauen, werde die Aktion noch einmal überdacht.

Beim Berliner Mieterverein hat man vor einigen Jahren eine Befragung durchgeführt, bei der Mitglieder leer stehende Nachbarwohnungen melden sollten. Allerdings ging es damals darum, Gründe für den Leerstand herauszufinden und den Senat damit zu einer wissenschaftlichen Erhebung zu bewegen. Anders als beim Senat ist man beim Mieterverein der Überzeugung, dass die Anzahl leer stehender vermietungsfähiger Wohnungen gering ist. „Insofern macht ein Leerstandsmelder aus unserer Sicht wenig Sinn“, so Geschäftsführer Reiner Wild. *Birgit Leiß*

NEUER GESOBAU-SERVICE Schadensmeldung per Mausclick

Wohl alle Mieter wünschen sich eine schnelle, unkomplizierte Mängelbeseitigung. Als wegweisend gilt in dieser Hinsicht das sogenannte „Bremer Modell“. Das Besondere: Die Schadensmeldung landet direkt beim zuständigen Handwerksbetrieb. Ein neuer Service der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau geht aber noch einen Schritt weiter: Die Mieter können hier den Schaden auch online melden.

Möglich ist die Schadensmeldung über die Website des Wohnungsunternehmens, per Telefon oder demnächst auch über eine App. Die Nachricht durchläuft das Gesobau-System und landet direkt bei den jeweiligen, durch Pauschalverträge gebundenen Firmen. „Mit dem

neuen Service sichern wir kurze Wege – unsere Kunden können rund um die Uhr und auch von unterwegs mit uns in Kontakt treten“, so Gesobau-Pressesprecherin Kirsten Huthmann.

Doch woher weiß der Handwerker, ob der Mangel vom Vermieter oder vom Mieter zu zahlen ist? Klassischer Streitpunkt sind etwa Abflussverstopfungen. Bei der Gehag, die das Bremer Modell vor einigen Jahren eingeführt hat, bekamen etliche Mieter für die Beseitigung von Abflussverstopfungen im Nachhinein eine Rechnung präsentiert. Kompliziertere Fälle landen deshalb nach wie vor auf dem Tisch des Sachbearbeiters. Falls sich vor Ort herausstellt, dass der Schaden vom Mieter zu bezahlen ist, würde das dem Kun-



Foto: Easy-PR

den ausdrücklich gesagt. Im Zweifelsfall seien die Handwerker dazu angehalten, mit der Gesobau Rücksprache zu halten.

Beim Berliner Mieterverein begrüßt man den Service, allerdings sollten Mieter den Mangel gleichzeitig auch schriftlich melden. Nur so kann man die Mängelanzeige belegen und gegebenenfalls weitere rechtliche Ansprüche geltend machen.

Birgit Leiß

Das „Bremer Modell“ verkürzt den Draht zum Handwerker

DEGEWO STELLT AUF PSEUDO-ÖKOSTROM UM Grün gefärbtes Treppenhauslicht

Die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Degewo will für die Hausstromversorgung nur noch Ökostrom einsetzen. Umweltverbände halten den von Vattenfall bezogenen „Grünstrom“ aus skandinavischen Wasserkraftwerken jedoch für einen Etikettenschwindel.

Die „Degewo bezieht ab 2012 nur noch Ökostrom“, verkündete das Wohnungsunternehmen. Für die Aufzüge und die Beleuchtung der Treppenhäuser und Außenanlagen soll atomstromfreie und CO₂-neutrale Energie eingesetzt werden. Jährlich würden so 19000 Tonnen CO₂ eingespart. „Mit dem Einkauf von Ökostrom leistet die Degewo ihren Beitrag, die ehrgeizigen Klimaschutzziele in Berlin zu erreichen“,

sagt Unternehmensvorstand Frank Bielka. Für die 71000 Mieter erhöhe sich der Stromkostenanteil an den Betriebskosten um 25 Cent im Jahr. Immer mehr Mieter würden sich privat für ein Ökostromangebot entscheiden und wünschten sich das auch von ihrem Vermieter, begründet die Degewo ihren Schritt.

Der Stromlieferant ist allerdings kein Ökostromanbieter, sondern der Kohle- und Atomstrom-Riese Vattenfall. Der Strom wird in Wasserkraftwerken in Skandinavien erzeugt und dann in das europäische Stromnetz eingespeist, erklärt Vattenfall-Großkundenbetreuerin Marika Baier.

Das Bündnis „Atomausstieg selber machen“, ein Zusammenschluss von 22 Umweltverbänden, kritisiert die-



Foto: Sabine Münch

se Methode als „Greenwashing“. Durch den Kauf von billigen RECS-Zertifikaten („Renewable Energy Certificates System“) aus Skandinavien wird sogenannter Graustrom aus Kohle und Atomkraft „grün gefärbt“. Der Strom wird in Norwegen und Schweden ohnehin in großer Menge aus Wasserkraft gewonnen. Mit dem Kauf dieses Stroms leistet man keinen Beitrag zum Neubau von Wind-, Wasser- oder Solarkraftwerken.

Jens Sethmann

Die Degewo hat angekündigt, den Hausstrom aus grünen Quellen zu beziehen – ein Etikettenschwindel, kritisieren Umweltverbände

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fliesen-
tes Wannenbad, Balkon, K...



Friedrichshain: WG-Zimmer, zum 1.5., ca. 20m², Gasetagenheizung, abgezogener Dielenboden, Alt-

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



Der Wohnungsmarkt funkt SOS

Der neue Mietspiegel dokumentiert einen deutlichen Mietenanstieg

Der Ende Mai von der Senatorin für Stadtentwicklung vorgelegte Berliner Mietspiegel 2011 zeigt ein eindeutiges Bild der Berliner Mietentwicklung: Nahezu flächendeckend steigen die Mieten deutlich an. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt fordert ihren Tribut: Durchschnittlich 4 Prozent mehr für die Nettokaltmiete müssen die Hauptstadtbewohner seit der Auflage des letzten Mietspiegels ausgeben. Überdurchschnittlich stark klettern die Mieten in Altbauten mit einer Bezugfertigkeit vor 1918. In guter Wohnlage, bei Wohnungen unter 40 sowie über 90 Quadratmeter Wohnfläche und bei Wohnungen mit Teilstandard ist ebenfalls ein überdurchschnittlicher Aufwärtstrend bei den Mieten erkennbar. Der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt sorgt bei Neuvertragsabschlüssen für erhebliche Mehreinnahmen auf der Vermieterseite. Dies spiegelt sich deutlich in der vom Berliner Senat herausgegebenen Mietpreisübersicht für freifinanzierte Wohnungen wider. „Der eigentliche Skandal aber ist, dass der Berliner Senat bis heute die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt leugnet“, kritisiert Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild. Die rot-rote Landesregierung lehnt Markteingriffe in Berlin weitgehend ab und verweist auf eine Mietrechtsinitiative im Bundesrat, ohne diese freilich durch entsprechende Werbung um Bündnispartner voranzubringen.

Etwas mehr als 9250 neu erhobene Mietdaten bei einer Grundgesamtheit von 1,243 Millionen freifinanzierter Mietwohnungen sind mittels einer Mieter- und Vermieterbefragung in die neue Mietspiegeltabelle eingeflossen. 325 Mietwerte waren so extrem, dass sie unberücksichtigt blieben. Auch die Mieten von etwa 400 Substandardwohnungen wurden nicht in der Tabelle abgebildet. Der Berliner Mietspiegel 2011 ist wiederum ein „qualifizierter Mietspiegel“, weil er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt wurde. Der Berliner Mietspiegel 2011 weist die am 1. September 2010 gezahlten ortsüblichen Mieten vergleichbaren Wohnraums für nicht preisgebundene, also freifinanzierte Alt- und Neu-

alle Fotos: Christian Muhrbeck



■ Und er dient den Mietern als Kontroll- und Begrenzungsmittel bei (überzogenen) Mietforderungen der Vermieter.

Wenn Mieter den Mietspiegel richtig anwenden, können sie abschätzen, ob und bis zu welchem Betrag sie der Mieterhöhung des Vermieters zustimmen müssen. Der Mietspiegel ist im Mietrechtsprozess bei einer Zustimmungsklage des Vermieters das „Maß aller Dinge“. Beim qualifizierten Mietspiegel wird qua Gesetz unterstellt, dass seine Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.



„Der Senat hat mit seiner Mietrechtsinitiative das Notwendige auf den Weg gebracht“: Berlins Stadtentwicklungssenatorin Junge-Reyer; „Der Senat leugnet nach wie vor die Anspannung am Wohnungsmarkt“: BMV-Geschäftsführer Reiner Wild

bauwohnungen in Mehrfamilienhäusern aus, die bis zum 31. Dezember 2009 bezugsfertig wurden. Er gilt insoweit auch für Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen. Der Mietspiegel erfüllt in erster Linie folgende Funktionen:

■ Er dient den Vermietern als Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

Die Mittelwerte in den nach Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattungsstandard und Wohnlage differenzierten Tabellenfeldern (siehe Tabelle auf Seite 17) haben sich gegenüber 2009 in fast allen Feldern des Mietspiegels geändert. Lediglich ein Mietspiegelfeld weist keine Änderung auf. Von den 132 Mietspiegelfeldern weisen 27 keine Mietwerte aus, da für diese nicht mindestens

Die Mietentwicklung nach Wohnlage und -größe

Nettokaltmiete	2011	2009	Veränderung	
	in Euro pro qm		absolut	in %
insgesamt	5,21	4,83	0,38	7,9
nach Wohnlagen				
einfach	4,84	4,57	0,27	5,9
mittel	5,21	4,83	0,38	7,9
gut	5,92	5,34	0,58	10,9
nach Wohnungsgröße				
unter 40 qm	5,87	5,41	0,46	8,5
40 bis unter 60 qm	5,15	4,80	0,35	7,3
60 bis unter 90 qm	5,07	4,71	0,36	7,6
90 qm und mehr	5,31	4,86	0,45	9,3



10 Mietwerte ermittelt wurden. Weitere 41 Felder verfügen über weniger als 30 Mietwerte und gehören damit auch nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Der Mietspiegel gilt nur für freifinanzierten Wohnraum

Die sogenannten Leerfelder finden sich vor allem bei den Kleinwohnungen und den Baujahrgängen 1973 bis 1990 im Westteil der Stadt. Leerfelder und minder besetzte Felder schränken die Qualität des Mietspiegels aber deutlich ein. Da diese Felder nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels gehören, besteht im Zustimmungsprozess ein erhöhtes Risiko, dass der Richter zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein Sachverständigengutachten einholt, was in der Regel für den Vermieter von Vorteil ist. „Bei der Neuerhebung zum Berliner Mietspiegel 2013 wird es daher auch darum gehen, den Anteil nicht qualifizierter Mietspiegelfelder deutlich zu verringern“ verlangt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Ein besonderes Augenmerk bei der Mietspiegelerstellung gilt regelmäßig den sogenannten Sondermerkmalen, bei denen ein sinnfälliger Zusammenhang zur Miethöhe besteht. Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden die Sonder-

merkmale bislang nach der Spanneinordnung hinzu- oder abgerechnet. Dadurch kann es im Einzelfall zu Mietwerten kommen, die bei der Erhebung gar nicht erfasst wurden. „Dieses Verfahren ist nicht stimmig und benachteiligt die Mieter – beim Mietspiegel 2013 muss das geändert werden“, fordert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild.

Für 2011 gibt es aber zunächst einige Neuerungen. Herausgefallen sind „moderne Küchenausstattung“, „zweites WC in der Wohnung“ und „Bad mit WC ohne Fenster“. Diese Merkmale finden sich nun in der Orientierungshilfe wieder. Gravierend: „Hochwertiger Bodenbelag“ schlägt jetzt mit 0,50 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Neu sind Abschläge für Souterrainwohnungen (0,75 Euro pro Quadratmeter) und



Dachgeschosswohnungen ohne Aufzug ab 1984 (0,46 Euro pro Quadratmeter).

Bei der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung wurden zusätzlich

Energetische Komponente hat sich bewährt

Im Rahmen der Spanneinordnung wurde erstmals im Mietspiegel 2009 dem energetischen Zustand von Wohngebäuden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein höherer Stellenwert eingeräumt. Mittels Energiekennwerten wird der energetische Zustand operationalisiert. Ein sehr guter Kennwert wirkt wohnwertsteigernd, ein sehr schlechter wohnwertmindernd. Wegen der voranschreitenden energetischen Modernisierung wurden im Mietspiegel 2011 gemäß Erkenntnissen des Forschungsinstituts die Verbrauchskennwerte, bei denen von Wohnwertminderung auszugehen ist, um je 10 Kilowattstunden pro Quadratmeter jährlich gesenkt. Für die üblichen Kennwerte, etwa zwei Drittel aller Wohnungen betreffend, ergibt sich keine Konsequenz hinsichtlich der Abweichung vom Mittelwert. Um von dieser besonderen Bewertungsmöglichkeit Gebrauch machen zu können, bedarf es der Berechnung des Energieverbrauchskennwertes. Er ist bei zentralbeheizten Gebäuden leicht aus der Heizkostenabrechnung unter Berücksichtigung des Klimafaktors zu ermitteln. Wer einen Energieausweis vorliegen hat, kann den Kennwert daraus verwenden. Bedarfskennwerte können umgerechnet werden. Der BMV hält ein Infoblatt zur Ermittlung der Energieverbrauchskennwerte bereit, erhältlich in den Beratungszentren oder unter www.berliner-mieterverein.de.



als wohnwerterhöhende Merkmale festgelegt:

- Strukturheizkörper als Handtuchhalter (nur, wenn Sondermerkmal „Modernes Bad nicht vorliegt“),
- Moderne, gesteuerte Entlüftung

(zum Beispiel mittels Feuchtigkeitssensor) bei innen liegendem Badezimmer,

- Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster,

Neubauwohnungen in guter Lage haben bei Mittel- und Oberwerten eine Spitzenstellung im Mietspiegel

Einzig bei den Ost-Berliner Plattenbauten sind die Mietanstiege moderat – offenbar sind die Spielräume durch modernisierungsbedingte Verteuerungen ausgereizt



- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten),
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im

Rahmen der Betriebskosten trägt. Verbesserte Steigeleitungen zählen nicht mehr zum überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Schon beim Mietspiegel 2009 hat eine Zusatzerhebung ergeben, dass in drei dynamischen Stadtteilen die Neuvertragsmieten erheblich über den Bestandsmietverhältnissen lagen. Die erheblich angestiegenen Neuvertragsmieten haben auch dem Mietspiegel 2011 ihren Stempel aufgedrückt. Deshalb fordert der Berliner Mieterverein eine Beschränkung der Neuvertragsmieten, die bislang vollkommen frei vereinbart werden können. Die Erhöhung von Bestandsmieten soll gekappt werden durch eine Beschränkung auf 15 Prozent in drei Jahren, die Einbeziehung aller Mieten in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Streckung der Refinanzierung von Modernisierung und Energieeinsparung. Alle Maßnahmen lassen sich nur über eine Mietrechtsänderung im Deutschen Bundestag bewerkstelligen. Eine Initiative des Berliner Senats über den Bundesrat ist ein erster wichtiger Schritt gewesen. Bedauerlicherweise verfolgt der Senat seine Pläne zur Mietrechtsänderung aus Sicht des Mietervereins bundesweit nur auf Sparflamme. „Das Engagement des Senats ist wenig glaubwürdig“, resümiert Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild. Von den 105 besetzten Mietspiegelfeldern weisen 96 (91,43 Prozent) eine Steigerung der Miete aus, nur 8 Felder eine Senkung. In 36 Mietspiegelfeldern beträgt der Anstieg mehr als 10 Prozent. Sie bilden fast 300000 Wohnungen ab, rund ein Viertel aller freifinanzierten Wohnungen in Berlin. Der höchste Mittelwert wurde mit 8,19 Euro pro Quadratmeter nettokalt im Monat in guter Lage bei den großen Neubauwohnungen ermittelt. In diesem Feld hat der Oberwert nun auch die Zehn-Euro-Schallmauer durchbrochen. Bei weiteren 35 Feldern stiegen die Mittelwerte zwischen 5 und 10 Prozent, bei 25 Feldern bis zu 5 Prozent. Gesunkene Mietspiegelmittelwerte spielen nur bei 31 300 Wohnungen eine Rolle, das sind 2,52 Prozent des freifinanzierten Bestan-

Sondermerkmale

Modernes Bad

Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 Meter gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen. + 0,11 Euro

Dusche von Badewanne getrennt + 0,19 Euro

Hochwertiger Boden/-belag

Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. + 0,50 Euro

Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)

Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens 2/3 der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 Meter verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet. – 0,46 Euro

Lage der Wohnung im Souterrain – 0,75 Euro

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenwert überschritten beziehungsweise unterschritten werden. Zu-/Abschläge in Euro pro Quadratmeter monatlich

Berliner Mietspiegeltablelle

		bezugsfertig	bis
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammlung oder Bad, mit Innen-WC
	Wohnlage		1
bis unter 40 qm	einfach	A	
	mittel	B	
	gut	C	
40 bis unter 60 qm	einfach	D	3,99* 3,41–5,20
	mittel	E	4,43** 3,18–5,57
	gut	F	4,37** 3,92–5,00
60 bis unter 90 qm	einfach	G	3,83** 3,29–4,39
	mittel	H	3,89** 3,24–4,27
	gut	I	4,13** 2,81–5,25
90 qm und mehr	einfach	J	2,82** 2,58–3,34
	mittel	K	3,17** 2,92–3,43
	gut	L	3,76* 2,90–6,00

des. Bei den für die Mieterhöhung wichtigen Oberwerten stieg der Mittelwert von 5,69 auf 6,06 Euro pro Quadratmeter im Monat, ein Anstieg um 0,37 Euro beziehungsweise

Zehn-Euro-Marke bei Neubauten durchbrochen

se 6,5 Prozent. In 78 von den 105 belegten Feldern wird auch hier ein Anstieg ausgewiesen, bei 37 Feldern sogar um mehr als 10 Prozent. Besonders krass ist die Entwicklung der Oberwerte bei teilausgestatteten Altbauwohnungen. In drei Feldern

Altbau			Neubau						
1918	1919–1949		1950–1955	1956–1964	1965–1972	1973–1983 West ³	1984–1990 West ³	1973–1990 Ost ^{1,3}	1991– 31.12.2009 ²
mit Sammel- heizung, mit Bad und IWC	mit Sammel- heizung oder Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammel- heizung, mit Bad, mit IWC
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5,69 4,43–7,28		6,33 5,50–7,20	4,88 4,69–5,18	5,04 4,01–6,24	5,07 3,99–6,59			6,00* 5,00–7,56	
6,51* 4,01–7,79		6,10 5,02–6,70	5,56* 4,66–6,16	5,51 4,31–6,97	5,16 4,53–5,59			6,17 5,61–6,75	
6,08* 5,09–7,53	3,65** 3,44–4,50	6,43* 5,33–6,94	6,16* 4,68–7,79	6,25 5,41–7,50	7,12 5,91–7,98			6,63 5,59–8,18	
4,69 3,38–5,87	3,98** 3,30–4,50	5,24 4,56–6,00	4,76 4,40–5,30	4,84 4,36–5,70	4,48 4,13–4,91			4,95 4,38–5,38	6,52** 6,02–6,70
5,46 4,41–6,53	3,57** 3,28–4,00	5,21 4,37–5,93	5,03 4,51–5,62	5,22 4,74–6,00	5,25 4,80–5,50	6,27** 5,58–6,50		5,28 5,03–5,72	7,04 5,10–7,97
5,65 5,14–6,40		6,02 5,22–7,00	5,70 4,79–6,99	5,26 4,65–6,09	5,79 5,35–6,79	6,68* 5,10–7,47		5,52 4,73–6,18	7,95** 5,89–9,97
5,02 4,00–6,10	3,36* 3,07–3,46	5,18 4,39–5,86	4,55 4,39–5,04	4,56 4,08–5,10	4,35 3,99–4,60	6,11** 5,53–6,61	5,72** 4,63–6,41	4,49 4,10–4,95	6,48 5,40–8,49
5,47 4,44–6,52	4,09** 3,42–4,70	5,05 4,48–5,68	5,06 4,56–5,71	4,95 4,39–5,57	4,96 4,50–5,36	6,13* 4,85–6,94	6,17** 5,85–6,54	4,75 4,36–5,09	6,80 5,75–7,36
5,80 4,99–6,97		5,89 4,88–7,10	5,54 4,68–7,10	5,51 4,65–6,48	6,00 5,48–6,85	6,89* 5,83–8,04	7,27* 6,21–8,88	5,02 4,58–5,37	7,23 6,04–8,95
4,77 3,95–5,80		4,66 3,04–5,82			4,10 3,91–4,34			4,33* 3,77–4,65	7,05* 5,51–8,37
5,08 4,19–6,44		5,07 4,48–5,82	5,63* 5,04–5,99	5,74** 4,86–6,30	5,20* 4,20–6,25	6,66 6,00–7,78		4,58 4,32–5,00	7,15 5,50–8,65
5,82 4,81–7,34	4,02** 3,35–4,52	5,47 4,66–7,08	6,16* 4,80–8,04	6,99* 5,12–8,20	6,87* 4,47–7,74	8,11* 6,16–9,28	7,36 6,32–8,37	4,94* 4,45–5,14	8,19 6,01–10,23

stieg der Oberwert um mehr als 1,90 Euro pro Quadratmeter (60 bis 70 Prozent). In 28 Feldern gab es eine Senkung.

Mit 0,53 Euro pro Quadratmeter im Monat ist der Anstieg der Mittelwerte in den Wohngebäuden mit Baualter vor 1918 besonders stark, ein Anstieg von 11,8 Prozent in 23 Monaten. Davon sind rund 363 000 Wohnungen betroffen, fast 30 Prozent des Bestandes. Mit 5,04 Euro pro Quadratmeter liegt die Miete zwar noch etwa 3 Prozent unter dem Berliner Durchschnittswert, allerdings muss berücksichtigt wer-

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte).

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,38 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1948) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,75 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,90 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,73 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.

¹ mit Wendewohnungen

² ohne Wendewohnungen

³ Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

■ **Qualifizierter Mietspiegel**
Der Berliner Miet-
spiegel 2011 wurde
nach anerkannten
wissenschaftlichen
Grundsätzen als
fortgeschriebener
qualifizierter Miet-
spiegel erstellt und
von der Senats-
verwaltung für
Stadtentwicklung
herausgegeben.
Vermieter müssen
deshalb auch bei
Mieterhöhungen,
die nicht mit
dem Mietspiegel
begründet werden,
das entsprechende
Mietspiegelfeld der
betroffenen Woh-
nung benennen.

■ **Der Berliner Mietspiegel 2011** ist als Broschüre ab sofort in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins und in der Hauptgeschäftsstelle erhältlich. Eine Sonderbeilage in den großen Tageszeitungen erfolgt in diesem Jahr nicht. Natürlich ist der Mietspiegel 2011 auch auf der Internetseite des Berliner Mietervereins unter www.berliner-mieterverein.de einzusehen inklusive dem Straßenverzeichnis mit Wohnlagezuordnung. Das Rechenprogramm zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist unter www.stadtentwicklung-berlin.de zu nutzen.

Berliner Mittelwert – Vergleich Mietspiegel 2011 zu Mietspiegel 2009 (Auszug)

den, dass die Altbauten bei gleicher Zimmerzahl in der Regel deutlich größere Flächen ausweisen. Eine Reserve preisgünstigen Wohnraumes stellen diese Wohnungen nur noch bedingt dar, denn auch bei den rund 100000 minder ausgestatteten Wohnungen wurde ein Anstieg von 0,57 Euro pro Quadratmeter auf 3,81 Euro pro Quadratmeter monatlich (17,6 Prozent) festgestellt. Für die Wohnungen der Zwischenkriegsjahre (1919 bis 1949) ergab sich ein Anstieg um 0,40 Euro pro Quadratmeter, was 8,4 Prozent in 23 Monaten ausmacht.

Fazit: Deutlich weniger preiswerter Wohnraum

Dies betrifft 180000 Wohnungen oder 14,5 Prozent des freifinanzierten Wohnungsbestandes. In gleicher Höhe stiegen die Mieten in Gebäuden der Nachkriegsepoche von 1956 bis 1964. Betroffen sind 151000 Wohnungen beziehungsweise 12,2 Prozent des Bestandes. Für besonders kleine Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern (10,3 Prozent des Bestandes) wurde ein Anstieg von 8,5 Prozent (0,46 Euro pro Quadratmeter), bei großen Wohnungen mit mehr als 90 Quadratmetern (14,8 Prozent des Bestandes) von 9,3 Prozent in 23 Monaten (0,45 Euro pro Quadratmeter) ermittelt. Auch in guter Wohnanlage (17,7 Prozent des Bestandes) wurde ein überdurchschnittlicher Mietanstieg festgestellt. Um 0,58 Euro pro Quadratmeter im Monat stiegen die Mittelwerte, was 10,9 Prozent in 23 Monaten ausmacht. Bestätigt hat sich der Trend wie schon beim Mietspiegel 2009, dass bei den

Wohngebäuden im Ostteil der Stadt mit Baujahr 1973 bis 1990 die Mieterhöhungsspielräume offenbar aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen weitgehend ausgeschöpft sind.

Für die rund 203000 Wohnungen wurde mit rund 4,4 Prozent ein vergleichsweise geringer Mietanstieg festgestellt. Der Trend der letzten Jahre setzt sich fort: Bei den bislang preisgünstigeren Wohnungen gibt es weiterhin einen deutlichen Aufwärtstrend, was die Mieten betrifft. Nachdem in Vorgängermietspiegeln der Anstieg durch die Privatisierung in den Siedlungsbauten der 20er Jahre und den Nachkriegswohnungen besonders stark ausfiel, erweist sich nun ein deutlicher Nachfrageüberhang innerhalb des S-Bahnringes als Mietpreistreiber.

Mittelwerterhöhung
 Mittelwertsenkung
 Preise in Euro pro Quadratmeter

■ Die gleichzeitig mit dem Mietspiegel vom Senat veröffentlichte Betriebskosten-Übersicht für das Abrechnungsjahr 2009 stellen wir unseren Lesern im nächsten MieterMagazin vor.

	bezugsfertig	bis 1918	1919–1949	1950–1955	1956–1964	1965–1972	1973–1990 Ost
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC	mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC
	Wohnlage	2	4	5	6	7	10
bis unter 40 qm	einfach A	0,62 12,2 %	0,93 17,2 %	0,06 1,2 %	0,04 0,8 %	0,56 12,4 %	0,42 7,5 %
	mittel B	1,36 26,4 %	0,40 7,0 %	0,92 19,8 %	0,37 7,2 %	0,20 4,0 %	0,06 1,0 %
	gut C	1,19 24,3 %	0,21 3,4 %	0,46 8,1 %	0,37 6,3 %	0,59 9,0 %	1,08 19,5 %
40 bis unter 60 qm	einfach D	0,15 3,3 %	0,35 7,2 %	0,03 0,6 %	0,12 2,5 %	0,19 4,4 %	0,15 3,1 %
	mittel E	0,61 12,6 %	0,40 8,3 %	0,31 6,6 %	0,36 7,4 %	0,29 5,8 %	0,24 4,8 %
	gut F	0,23 4,2 %	0,57 10,5 %	0,73 14,7 %	0,44 9,1 %	0,43 8,0 %	0,56 11,1 %
60 bis unter 90 qm	einfach G	0,42 9,1 %	0,23 4,6 %	0,00 0 %	0,38 9,1 %	0,25 6,1 %	0,13 3,0 %
	mittel H	0,62 12,8 %	0,35 7,4 %	0,04 0,8 %	0,44 9,8 %	0,34 7,4 %	0,24 5,3 %
	gut I	0,72 14,2 %	0,51 9,5 %	0,56 11,2 %	0,81 17,2 %	0,51 9,3 %	0,32 6,8 %
90 qm und mehr	einfach J	0,31 7,0 %	0,11 2,4 %			0,06 1,5 %	0,04 0,9 %
	mittel K	0,55 12,1 %	0,26 5,4 %	0,38 7,2 %	0,62 12,1 %	0,24 4,8 %	0,26 6,0 %
	gut L	0,64 12,4 %	0,47 9,4 %	1,36 28,3 %	1,03 17,3 %	0,37 5,7 %	0,37 8,1 %

Gründerzeit-
Altbauten weisen
Mietanstiege von
über 10 Prozent
aus – im Mittel der
letzten zwei Jahre



MIETRECHTSREFORM

Justizministerin will vermieterefreundlicheres Mietrecht

■ Ab Mitte Juni finden Sie auf der Internetseite des Berliner Mietervereins www.berliner-mieterverein.de eine Stellungnahme zum gesamten Gesetzentwurf des Bundesministeriums für Justiz.

FDP-Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger will sich bei den Vermietern den Klimaschutz durch Einschränkung der Mieterrechte erkaufen

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und FDP hat Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) jüngst einen Referentenentwurf für eine „kleine“ Mietrechtsreform vorgelegt. Wie nicht anders zu erwarten war, soll das Mietrecht vor allem wegen der Mobilisierung der Gebäudeeigentümer für die energetische Modernisierung vermieterefreundlicher werden.

Schon für den Koalitionsvertrag konnten die Vermieterverbände der Regierungskoalition weiß machen, dass das derzeitige Mietrecht Energieeinsparung und Klimaschutz im Wohngebäudebereich behindern. Nachdem die Bundesregierung auf massiven Druck der Vermieterverbände hin in ihrem Energiekonzept 2050 auf verpflichtende Maßnahmen zur energetischen Sanierung für Gebäudeeigentümer weitgehend verzichtet hat und bei der öffentlichen Förderung der Sanierung spart, sollen andere Wege für Investitionsanreize gefunden werden. So geriet das Mietrecht in den Fokus. Devise: Weniger Mieterrechte, mehr Klimaschutz.

Die Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen soll für Mieter dadurch erhöht werden, dass die Geltendmachung einer



Foto: Deutscher Bundestag/Lichtblick/Achim Melde

Härte zur Abwendung der Maßnahmen erschwert wird. Denn die Abwägung der widerstreitenden Interessen hat nunmehr auch die Energieeffizienz und den Klimaschutz zu berücksichtigen, hinter dem mietersseitige Härten mehr zurückstehen müssen als bislang. In welcher Weise hier überhaupt abgewogen werden kann, bleibt ein Rätsel, das die Richterschaft wohl künftig lösen muss. Eine finanzielle Härte wird zeitlich „nach hinten“ verschoben auf die Geltendmachung einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Aber auch beim finanziellen Härtegrund gilt, dass bei der Würdigung der berechtigten Interessen die Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes zu berücksichtigen sind. Problematisch ist auch die Ausschlussfrist für den Einwand der Härte. Spätestens bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, ist der Einwand dem Vermieter mitzuteilen. Das macht insofern wenig

Foto: Christian Muhrbeck



Gesetzentwurf einseitig zu Lasten der Mieter

„Wer Mieterrechte im Zuge von energetischen Modernisierungen beschneidet, kündigt den bisherigen energiepolitischen Konsens zwischen Regierung, Parteien, Mietern, Vermietern und Verbänden auf. Eine verstärkte Energieeffizienz beziehungsweise die Ausweitung der energetischen Gebäudesanierung darf nicht allein auf dem Rücken und auf Kosten der Mieter durchgesetzt werden“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die beabsichtigte Novellierung des Mietrechts. Er forderte die Bundesregierung auf, die Pläne zur Verschlechterung des Mietrechts zu stoppen. „Stattdessen muss die Bundesregierung jetzt klären, welche energiepolitischen Ziele sie verfolgen und welche Fördermittel und Förderwege sie einsetzen will, um die Sanierungsquote für Wohngebäude zu verdoppeln.“

rw

Sinn, als der Härtegrund mit der Mietrechtsreform erst bei der Mieterhöhung zum Tragen kommt. Diese neue Ausschlussfrist ist also aus Mietersicht überflüssig, da schon heute bei Aufforderung des Vermieters zur Stellungnahme nur eine einmonatige Überlegungsfrist besteht. Das Risiko einer nicht fristgerechten Mieterstellungnahme würde unnötig erhöht. Eine Ausdehnung der Duldungspflicht des Mieters würde sich auch bei Anwendung eines erweiterten Modernisierungsbegriffs ergeben. So gelten zukünftig auch nichtbauliche Maßnahmen, die zur Verbesserung der Mietsache beitragen, als Modernisierung. Auch Maßnahmen, die das Klima auf sonstige Weise schützen, zählen dazu.

Ein Rütteln an den Grundfesten

Der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass die Einsparung von Primärenergie – zum Beispiel beim Austausch von Gasheizungen gegen Fernwärmeschluss – eine Energieeinsparung darstelle, folgt der Gesetzentwurf mit einer entsprechenden Formulierung.

„Die Miete darf bei entsprechenden Arbeiten drei Monate lang nicht mehr gemindert werden“, verkündete die Justizministerin weiter. Dieser Gesetzesänderungsvorschlag rüttelt an den Grundfesten des sozialen Mietrechts, weil er zu einer, wenn auch befristeten, Aussetzung des Leistungsaustausches führt. Der Mieter zahlt nämlich Miete für den Zustand, der bei Anmietung vereinbart ist. Verschlechtert sich dieser Soll-Zustand aus welchen Gründen auch immer, dann besteht ein Mietminderungsanspruch, weil die vereinbarte Leistung nicht mehr erbracht wird.

Aus Sicht des Berliner Mietervereins müsste das Mietrecht aus sozialpolitischen Gründen eine Überarbeitung erfahren, weil Mieterhöhungsspielräume viele Mieter überfordern. Auch eine Sanktionierung bei der Nichterfüllung gesetzlicher Vorschriften zum Klimaschutz wäre sinnvoll. Doch dazu schweigt der Gesetzentwurf.

rw

Nach 18 Jahren Leerstand kann man in der ehemaligen Schultzeiße-Mälzerei in Pankow jetzt gut und teuer wohnen



Foto: Christian Muhrbeck

SANIERUNGSGEBIET PANKOW-WOLLANKSTRASSE

Hochpreisregion in Nord-Ost

Das Sanierungsgebiet Pankow-Wollankstraße ist nach gut 16 Jahren aufgehoben worden. Die Bevölkerungsumwälzung war hier weniger stark als in den innerstädtischen Sanierungsgebieten – trotz stark gestiegener Mieten. Um eine Verdrängung ärmerer Bewohner nach der Sanierung zu verhindern, wird überlegt, das Gebiet unter Milieuschutz zu stellen.

Der Name des 68 Hektar großen Sanierungsgebiets ist etwas irreführend. Es umfasst das Pankower Bezirkszentrum um die Breite Straße und die Berliner Straße und reicht nur von Osten an die Wollankstraße heran. In seiner Bebauung lassen sich die verschiedenen Siedlungsphasen ablesen: Es gibt vorstädtische Villen aus dem 19. Jahrhundert,

Rathaus-Center erfuhr die Breite Straße als Einzelhandelszentrum eine Aufwertung. Doch schräg gegenüber steht seit Jahren die Ruine einer Kaufhalle, die schon längst abgerissen sein sollte. Pläne, hier eine Ladenpassage oder ein Gesundheitszentrum zu bauen, zerplatzten. Neue Grünanlagen und Spielplätze wie der Bleichröderpark oder der Paule-Park haben aber die Lebensqualität erhöht.

Die 3200 Altbauwohnungen im Gebiet sind zu etwa 70 Prozent saniert. Über 600 Wohnungen wurden neu gebaut, knapp 200 kamen durch den Ausbau von Dachgeschossen dazu. Heute leben im Gebiet rund 7500 Menschen, 1500 mehr als zu Beginn der Sanierung im Jahr 1994. Wie die Sozialforscher des Büros ASUM in ihrer Studie zum Abschluss der Sanierung herausgefunden haben, sind die Bewohner ihrem Kiez verhältnismäßig treu: 19 Prozent von ihnen lebten auch schon 1994 im Gebiet. In den innerstädtischen Sanierungsgebieten liegt dieser Wert nur zwischen 10 und 15 Prozent. Aber auch in Pankow ist fast die Hälfte der Gebietsbewohner erst in

den letzten fünf Jahren zugezogen. Auch dass viele der Neu-Pankower deutlich mehr verdienen als die Altbewohner, schlägt sich in der Statistik nieder: Zwischen 1996 und 2009 ist hier das mittlere Haushaltseinkommen von 1600 Euro auf 2100 Euro angewachsen – deutlich stärker als im Gesamtbezirk.

Der Trend, alte Fabrikgebäude in teure Wohnungen umzubauen, hat auch Pankow erreicht. Die ehemalige Schultzeiße-Mälzerei zwischen Mühlenstraße und Neuer Schönholzer Straße wurde in den letzten zwei Jahren – nach 18-jähriger Ratlosigkeit, was man mit dem leeren Baudenkmal anfangen soll – in eine Luxuswohnanlage umgebaut. Die 130 Wohnungen wurden zu Preisen zwischen 3000 und 3500 Euro pro Quadratmeter verkauft. In dieser Preiskategorie liegen auch die exklusiven Loft-Wohnungen, die zurzeit in der früheren Zigarettenfabrik Garbáty in der Berliner Straße eingerichtet werden. Auf der Industriebrache des ehemaligen VEB Elektrokeramik in der Gaillardstraße ist außerdem die Neubau-Wohnanlage „Florangärten“ mit Lofts, Etagenwohnungen und Townhouses geplant.

Folgt auf die Sanierung der Milieuschutz?

Der Sozialstudie zufolge hat das Gebiet Wollankstraße „inzwischen ein sehr hohes Mietenniveau erreicht“. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,56 Euro pro Quadratmeter. Knapp 800 mit öffentlicher Förderung modernisierte Wohnungen haben gebundene Mieten und stehen für Mieter mit niedrigem Einkommen zur Verfügung. Eine hohe Verdrängungsgefahr wurde für 14 Prozent aller Haushalte festgestellt, das sind vor allem die Geringverdiener in den noch unsanierten Wohnungen. Um den hohen Aufwertungsdruck abzumildern, hat die Sozialstudie von ASUM den Milieuschutz empfohlen. Mit einer solchen Satzung können nachholende Luxusmodernisierungen verhindert und etwaige Mietsteigerungen in einem sozialverträglichen Rahmen gehalten werden. *Jens Sethmann*

Vier Abgänge, sieben Zugänge

Im April hat der Senat vier Sanierungsgebiete aufgehoben. Neben Pankow-Wollankstraße sind das Winsstraße und Bötzowstraße in Prenzlauer Berg und Warschauer Straße in Friedrichshain. Von den 22 Sanierungsgebieten aus dem 1993 begonnenen ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm bestehen jetzt nur noch drei. Fast gleichzeitig hat der Senat sieben neue Sanierungsgebiete festgesetzt. *js*

viergeschossige Gründerzeithäuser, einige Wohngebäude aus den 30er Jahren, DDR-Großblock- und Plattenbauten sowie Neubauten aus der Jetztzeit.

Der historische Dorfanger an der Breiten Straße ist völlig neu gestaltet worden. Mit dem 1999 eröffneten

FERNSEHEN

Analog-Empfänger müssen nachrüsten

Zurzeit empfangen in Berlin noch 55 000 Haushalte ihr Fernsehprogramm analog über Satellit, bundesweit sind es 2,9 Millionen. Am 20. April 2012 um 3 Uhr endet die analoge Ausstrahlung der Fernsehsignale via Satellit. Wer bis dahin nicht umgestellt hat, sieht nur noch Schneegestöber – auf allen Kanälen. Wer muss wie umrüsten? Sind auch die Mieter mit Kabelanschluss betroffen? Viele Betroffene sind verunsichert – oder ahnungslos. Die Fernsehsender profitieren von der Analog-Abschaltung, da Übertragungskosten wegfallen – dafür sind die Kosten der HD-Übertragung höher.

Wer sein Fernsehprogramm analog über Satellitenschüssel empfängt, muss bis zum nächsten Jahr elektronisch nachrüsten

Für Haushalte, die ihr TV-Signal über Kabel, DVB-T (digitales Antennenfernsehen) oder über Telefonnetzbetreiber (IPTV über DSL) empfangen, ändert sich auf absehbare Zeit nichts. In den Kabelnetzen können aufgrund der großen Bandbreite auch weiterhin analoge und digitale Programme gleichzeitig verbreitet werden. Betroffen von der Abschaltung der analogen Sendesignale sind die Haushalte, die entweder mit einer eigenen oder Gemeinschaftsparabolantenne ihre Programme noch analog empfangen. In Zweifelsfällen kann man unter www.ard-digital.de einen Analog-Digital-Check machen oder auf der Videotext-Seite 198 bei ARD, ZDF, RTL, SAT1, Pro7 und anderen Sendern überprüfen, ob Handlungsbedarf besteht. Erscheint der Hinweis „Bitte stellen sie auf digitalen Empfang um“, sollte möglichst bald gehandelt werden, denn ein Jahr ist schnell vorüber und Handwerkerkapazitäten und Geräte könnten kurz vor Ablauf der Frist rar werden. Bereits heute können alle Fern-

Foto: Christian Muhrbeck



seh- und Hörfunkprogramme digital empfangen werden.

Ist die vorhandene Empfangsanlage nicht digitaltauglich, muss ein neuer Universal-Empfangskopf (LNB), der die digitalen Signale verarbeiten kann, in der Parabolantenne installiert werden – am besten gleich mit einem integrierten Multiverstärker – für den Anschluss mehrerer Geräte. Der LNB kostet je nach Anbieter 12 bis 130 Euro. Die Antenne selbst muss nicht ersetzt oder neu ausgerichtet werden. Bei einer Hausverteilanlage müssen auch die nachgeschalteten Komponenten, zum Beispiel Verstärker, digitaltauglich sein. Teilen sich mehrere Bewohner eines Hauses eine Satelliten-Empfangsanlage, muss auch der sogenannte Multischalter ausgetauscht werden. Ältere Fernsehgeräte können nicht digitaltauglich sein. Hier ist für jeden einzelnen Fernseher ein Konverter, ein Digital-Receiver (Set-Top-Box), erforderlich, der ab etwa 60 Euro angeboten wird. Bei vielen neueren

Fernseh- und Videogeräten ist diese Funktion bereits integriert. Bevor man allerdings sein Fernsehgerät „aufrüstet“, sollte der Kauf eines neuen HDTV-Gerätes zumindest erwogen werden, denn dem hochauflösenden Fernsehen gehört die Zukunft. ARD, ZDF und Arte zeigen ihr Programm auf speziellen Kanälen bereits in HD-Qualität, ab Frühjahr 2012 sollen auch alle Dritten Programme in HD senden. Private Sender wie RTL und Sat.1 gibt es ebenfalls bereits in „high definition“ (hoher Auflösung) – dauerhaft jedoch nur gegen Gebühr. Die neue Technik hat natürlich ihren Preis.

Ist ein Digital-Receiver erforderlich, muss diesen der Mieter kaufen. Betreibt er eine eigene Parabolantenne an der Hauswand oder am Balkon, muss er auch die Umrüstung des Empfangskopfes selbst bezahlen. Bei einer Gemeinschaftsantenne müssen die daran angeschlossenen Mieter beziehungsweise der Vermieter, wenn er die Anlage installiert hat, die Kosten übernehmen. Der Vermieter muss die Empfangsanlage in seinem Haus so umrüsten, dass empfangstaugliche Signale bis an die Antennensteckdosen in den einzelnen Wohnungen gelangen. Das heißt: Er muss gegebenenfalls auch die Erneuerung von Weichen, Multischaltern und anderen Verteilern oder Verstärkern bezahlen. Antennenkabel, die älter als 20 Jahre sind, sollten ersetzt werden, da sie bei der

Modernisierung oder Instandsetzung?

Übertragung von digitalen Signalen sehr störanfällig sind. Das gilt als Instandhaltung und stellt keine Modernisierung dar und kann deshalb nicht zu Mieterhöhungen führen. Sollten Vermieter allerdings ihre Umrüstverpflichtung im Haus dazu nutzen, die Anzahl der angebotenen Programme zu erhöhen, liegt nach gängiger Rechtsprechung eine Mischmaßnahme vor. Die Aufwendungen, die durch die Vergrößerung der Anzahl der Programme erforderlich werden, könnten dann als Modernisierungsmaßnahme zu Mieterhöhungen führen. *Rainer Bratfisch*

➔ Weitere Informationen: www.klardigital.de, www.ard-digital.de

Vier Mal „Digitales Fernsehen“?

Es gibt vier Empfangswege für Fernsehen:

- Antenne: bereits digital (DVB-T)
- Kabel: digital (DVB-C) und analog auch nach dem 30. April 2012
- Satellit: digital (DVB-S) und analog, ab 30. April 2012 nur noch digital
- IPTV (Internet Protocol Television): digital

Das „digitale“ Fernsehen basiert auf der Umwandlung von Bild und Ton in die ziffernmäßige Form (Binär-Code). Es ermöglicht die gleichzeitige Übertragung von Fernsehen, Hörfunk und fernsehgebundenen Zusatzdiensten wie die Elektronische Programmorschau (EPG) und die Mediatheken der ARD. *Quelle: ARD*

MIETVERTRAGSFORMULARE

Der Teufel steckt im Detail

Hand aufs Herz: Haben Sie sich den Mietvertrag von vorne bis hinten durchgelesen, bevor Sie ihn unterschrieben haben? Häufig hat man gar nicht die Zeit dazu, außerdem gehen viele Mieter davon aus, dass es einen Standard-Mietvertrag gibt und dass es auf das Kleingedruckte ohnehin nicht ankäme. Doch diese Annahme ist falsch.

Die Zahl der Mietvertragsformulare ist schier unübersehbar, heißt es beim Berliner Mieterverein (BMV). Circa 1000 verschiedene gedruckte Formulare gibt es, dazu einige Zehntausend auf den Computern von Hausverwaltungen und Anwaltsbüros entstandene „individuelle“ Formularverträge.

Weit verbreitet ist das Formular des Grundeigentum-Verlags. Es wird

ständig aktualisiert und der neuesten Rechtsprechung angepasst. Wer im Schreibwarenladen nach einem Mustermietvertrag fragt, wird wiederum fast immer einen des RNK-Verlages erhalten. Immer mehr Hausverwaltungen benutzen aber ihre eigenen Verträge, meist aus verschiedenen Quellen zusammengeschrieben – und nicht immer von einem Juristen geprüft. Für den Mieter kann das sogar ein Glücksfall sein, wie Rechtsanwalt Daniel Friedrichs erklärt.

Überspitzt könne man sagen: „Je ausgefallener, desto besser für den Mieter, weil dann einzelne Klauseln unwirksam sein können.“ Wenn der Vermieter nämlich etwas in den Vertrag hineinschreibt, was den Mieter unangemessen benachteiligt, dann riskiert er die Ungültigkeit seiner Vereinbarung, wenn sie gegen Treu und Glauben verstößt, im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung steht oder den Vertragszweck gefährdet. Unwirksam sind in Formularen auch überraschende und intransparente, also schwer verständliche Vereinbarungen. An ihre Stelle tritt die – meist mieterfreundlichere – gesetzliche Regelung.

Bekanntestes Beispiel für häufig unwirksame Vertragsformulierungen sind die Schönheitsreparaturen. Weil der Bundesgerichtshof (BGH) starre Renovierungsfristen für unzulässig erklärt hat, gilt in sol-

chen Fällen die gesetzliche Vorgabe, wonach der Vermieter für die Schönheitsreparaturen verantwortlich ist. Auch ein zeitweiliger Kündigungsausschluss nur für den Mieter ohne Gegenleistung des Vermieters benachteiligt den Mieter in unangemessener Weise. „Lässt sich der Vermieter im Vertrag zu viel versprechen, bekommt er also gar nichts“, fasst Friedrichs zusammen. Gleichzeitig lasse ein ausgefallenes Vertragswerk auch ein anstrengendes Mietverhältnis erwarten, weiß der Anwalt aus Erfahrung.

Ein einziges Wort kann entscheidend sein

Festzuhalten bleibt: Während man bei den Formularverträgen des Grundeigentum-Verlags davon ausgehen kann, dass sie auf dem neuesten Stand und damit rechtssicher sind, ist das bei diversen Vorlagen aus dem Internet oder auch aus dem Schreibwarenladen nicht immer der Fall. Hier sind häufig veraltete Regelungen enthalten. Ob eine Klausel gültig ist oder nicht, hängt mitunter von einem Wort, etwa dem Zusatz „im Allgemeinen“ ab. Ein Laie kann das unmöglich beurteilen.

„Am besten ist natürlich, man unterschreibt nicht sofort, sondern lässt den Vertrag vorher juristisch überprüfen“, erklärt Rechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner



alle Illustrationen: Julia Gandras

Vermieter wählen in der Regel den Mietvertrag aus, der ihnen am besten „passt“ – dagegen kann man nichts tun

Es geht auch mündlich

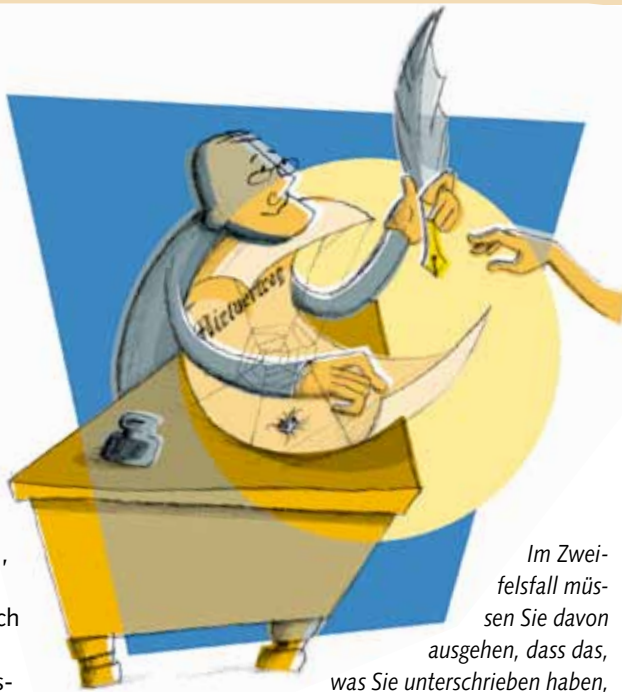
Sie sind in eine Wohnung eingezogen, doch der Mietvertrag, den man Ihnen zuschicken wollte, lässt auf sich warten? Dann sollten Sie keinesfalls bei der Hausverwaltung nachhaken. Mündliche Mietverträge sind nämlich auch gültig – und für den Mieter sogar günstiger, weil dann automatisch die günstigeren Bestimmungen des BGB gelten. Schönheitsreparaturen muss der Mieter dann beispielsweise nicht übernehmen. *bl*

Der Mietvertrag des DMB kann kostenlos heruntergeladen werden unter www.mieterbund.de



Vor der Unterschrift den Vertrag auf Herz und Nieren prüfen – jedenfalls, soweit das geht

Mieterverein. Wer beispielsweise ein Haustier mit in die neue Wohnung bringen will, sollte prüfen lassen, ob das Verbot der Tierhaltung wirksam vereinbart wurde. Doch wer will schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den Mietvertrag misstrauisch studiert? Je teurer die Wohnung, desto eher wird es aber



Im Zweifelsfall müssen Sie davon ausgehen, dass das, was Sie unterschrieben haben, rechtlich seine Gültigkeit hat

möglich sein, dass man den Vertrag mit nach Hause nehmen und in Ruhe prüfen kann.

Gibt es dagegen viele Interessenten, bringt einen die zeitaufwändige Überprüfung in die Bredouille. Zumindest sollte man unter allen Umständen das Vertragsformular von vorne bis hinten durchlesen und verstehen, rät Friedrichs: „Dabei sollte man im Zweifelsfall davon ausgehen, dass sämtliche Regelungen wirksam sind.“

Komplizierter wird das Ganze dadurch, dass individuellen Vereinbarungen fast keine Grenzen gesetzt sind. Man kann beispielsweise vertraglich festhalten, dass der Mieter einmal pro Woche das Auto des Vermieters waschen muss. Als vorformulierte Vertragsbedingung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) wäre das nicht zulässig, als eine zwischen den Parteien ausgehandelte Regelung dagegen sehr wohl.

„Sofern eine Individualvereinbarung nicht sittenwidrig ist oder gegen das Gesetz verstößt, ist sie bindend“, erklärt Maciejewski. Stärker als auf die Formulklauseln sollte man daher sein Augenmerk auf Sondervereinbarungen richten, empfiehlt Rechtsanwalt Falko Kalisch. Zwar hat man als Bewerber in der Regel keine Wahl – entweder man unterschreibt oder man bekommt die Wohnung eben nicht. „Aber Individualvereinbarungen können für den

Mieter sehr unangenehm sein, da sollte man sich schon überlegen, ob man die Wohnung wirklich anmieten will“, meint der Anwalt. Zu prüfen ist allerdings, ob es sich überhaupt um eine Individualvereinbarung handelt. Die Abgrenzung ist schwierig. „Früher waren das hauptsächlich handschriftlich eingefügte Passagen, heute ist das kein hinreichendes Indiz mehr“, erklärt er.

Bis an die Grenze – oder darüber hinaus

In der Regel gibt der Vermieter das Vertragsformular vor, Mieter haben nur selten ein Mitspracherecht, welcher Vordruck verwendet wird. Doch wo sind die Unterschiede? Vereinfacht gesagt sind die Formularverträge der Hausbesitzerverbände vermieterefreundlicher. Sie sind dicht bis an die erlaubte Grenze mieterfeindlich gestaltet – oder gehen sogar noch darüber hinaus. Bestes Beispiel: die Kleinreparaturklausel, durch die der Mieter bis zu einer bestimmten Höhe an notwendigen Reparaturen beteiligt wird. Während die bisherige Rechtsprechung eine Begrenzung auf 80 Euro vorsieht, steht im Vertrag des Grundeigentum-Verlags ein Limit von 120 Euro. Ob dies zulässig ist, bleibt abzuwarten – noch existiert dazu keine Rechtsprechung. Auch die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf

den Mieter ist in dieser Vertragsausfertigung „wasserdicht“ vereinbart. Wer das seltene Glück hat, selber ein Vertragsformular vorschlagen zu dürfen, sollte unbedingt auf die Vorlage des Deutschen Mieterbundes (DMB) zurückgreifen. Dieser Vertrag enthält auf acht Seiten detaillierte Regelungen, etwa zur Raumtemperatur, zur Frage von Einbauten oder zur Auskunftspflicht des Vermieters. Beide Parteien können außerdem

AGB oder Individualvereinbarung?

Zum Schutz des Verbrauchers – also auch des Mieters – gibt es in den Paragraphen 305 bis 310 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) einige Regelungen zur Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, was gegen Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, oder anderweitig gegen die Paragraphen 305 ff. BGB verstößt, dann ist diese Regelung ungültig, auch wenn der Mieter sie unterschrieben hat. Voraussetzung ist jedoch, dass es sich tatsächlich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt und nicht um eine zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelte Individualvereinbarung. AGB sind im Mietrecht alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen. Ob der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular benutzt oder es mit der Schreibmaschine oder per Hand schreibt, spielt dabei keine Rolle. Entscheidend ist, dass der Vermieter den gleichen Text mehrfach verwendet. Nach heutiger Rechtsprechung versteht man darunter mindestens drei bis fünf Fälle. Handelt es sich um einen gewerblichen Vermieter, also etwa eine Wohnungsbau-Gesellschaft, eine Genossenschaft oder ein Immobilienunternehmen, muss nicht einmal das gegeben sein, es reicht die einmalige Verwendung.

Allerdings: Die Beweislast dafür, dass ein Einzelvertrag vorformuliert war und dass der Verbraucher keinen Einfluss auf den Inhalt nehmen konnte, trägt grundsätzlich der Verbraucher, also in unserem Fall der Mieter. *bl*

durch Ankreuzen den Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen oder den Verzicht auf Mieterhöhungen für eine bestimmte Zeit vereinbaren. Nach Angaben des DMB genießt das Formular auch bei Vermietern eine große Akzeptanz: „Häufig sind es Einzeleigentümer, die vielleicht selber Mieter sind, und die Streit von vornherein vermeiden wollen“, so Ulrich Ropertz, Pressesprecher des DMB. *Birgit Leiß*

Meilensteine einer Bewegung

Der Deutsche Mieterbund: Von der unpolitischen Mieterpartei zur überparteilichen Mieterpolitik

Als sich im Jahr 1900 in Leipzig fünfundzwanzig Mietervereine zusammenschlossen, hatte auf örtlicher Ebene die organisierte Mieterschaft die ersten drei Jahrzehnte ihres Bestehens schon hinter sich. Die Anfänge waren mühevoll und die Bewegung eher schwächling. Heute, 111 Jahre nach Gründung der Dachorganisation, die zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erfolgte, hat die Professionalisierung der Vereinsarbeit zusammen mit Sozialstaat, Marktwirtschaft und Demokratisierung der Bewegung zu einem stattlichen Erscheinungsbild verholfen. Der Deutsche Mieterbund als Nachfolger des 1900 in Leipzig gegründeten Verbands deutscher Mietervereine ist im politischen System des vereinigten Nachkriegsdeutschlands zu einem nicht weg zu denkenden Faktor geworden. Nicht nur Größe und Erscheinungsbild, auch die Probleme haben sich aber gewandelt. Das MieterMagazin schreitet im Folgenden die Meilensteine einer beachtlichen und beachteten Entwicklung ab.

Der Deutsche Mietertag findet in diesem Jahr erneut in Berlin statt. Bei der Zusammenkunft vom 16. bis 18. Juni 2011 werden in der Hauptstadt rund 600 Delegierte aus mehr als 320 örtlichen Vereinen erwartet.



Foto: Landesbildstelle Berlin

Beengte Mietwohnverhältnisse ohne soziale Schutzrechte waren das Umfeld für die ersten Mieterorganisationen (hier: Meyershof in der Ackerstraße in Berlin-Wedding)

Die ersten Gehversuche der organisierten Mieterschaft im Kaiserreich begannen nach Quellenlage 1869 im sächsischen Dresden. Sie waren geprägt durch eine Honoratiorenorganisation, eine „Mischung zwischen bürgerlichem Kommunalverein, Wohnungsbaugenossenschaft und Volksbühne“, wie der Mieterbund-Chronist Karl Christian Führer anmerkt. Die in allen Satzungen verankerte „Förderung des Zusam-

menschlusses und der Wahrung von Mieterinteressen“ wurde stets ergänzt um die Maßgabe, „unpolitisch“ zu sein – ein Umstand, der nicht zuletzt der behördlichen Aufsicht geschuldet war und dem Bestreben Bismarcks, die „gefährlichen Umtriebe der Sozialdemokratie“ zu unterdrücken. Weit entfernt von den Emanzipationsbestrebungen der frühen Arbeiterorganisationen bestimmten in den Mietervereinen eher bürgerliche Gruppen die Musik. Im 1888 gegründeten „Verein Berliner Wohnungsmiether“ etwa gaben Kleingewerbetreibende und Kaufleute mit etwa 60 Prozent, nicht selbstständige Handwerker mit 20 Prozent und Beamte mit rund 15 Prozent der Mitglieder den Ton an und die Aktivitäten vor.

Ihnen näher und zugleich im Wettbewerb mit den Mieterorganisationen standen die fast zeitgleich entstandenen Selbsthilfeorganisationen, die auf eine verbesserte Wohnungsversorgung jenseits der gründerzeitlichen Bauspekulation abzielten: Baugenossenschaften, Bausparkassen und – auf politischer Ebene – die Bodenreformer. Dokumente der Balance zwischen Nähe und Abgrenzung zur Wohnreformbewegung waren nicht nur der 1901 gefasste Beschluss der Dachorganisation gegen ein Zusammengehen



Foto: Landesbildstelle Berlin

Die beiden Weltkriege bescherten den Deutschen immer auch desaströse Verhältnisse in der Wohnungsversorgung

mit den Bodenreformern, sondern auch der im selben Jahr erfolgte Aufruf des Vereins „Berliner Wohnungsmiether“ zur Unterstützung der Kandidatur des Bodenreformers

» Mehr Eigentümer organisiert als Mieter «

Adolf Damaschke in Berlin. Die bezeichnende Überschrift der Anzeige: „Unpolitische Mietherpartei in Moabit“. Politik wurde von und in den damaligen Mietervereinen, wenn überhaupt, mit großer Vorsicht betrieben. Man konzentrierte sich auf die Abwehr von mieterfeindlichen Hausordnungen, auch von sogenannten „Kahlpfändungen“, bei denen im Falle der Mietzahlungsunfähigkeit auch einmal der Goldfisch in die Vollstreckung wanderte und bewarb einheitliche Mietvereinbarungen zur Abwehr von Knebelverträgen aus den Kreisen der weit aus besser aufgestellten Gegenseite. Um 1900 hatten die Grundbesitzervereine in Berlin rund 12 000 Mitglieder. Dagegen standen 1700 Mit-



Foto: Landesbildstelle Berlin

In den Mieterorganisationen um 1900 gaben bürgerliche Kreise den Ton an (hier: die Dresdener Straße in Berlin um die Jahrhundertwende)

glieder im Verein der Berliner Wohnungsmieter.

Das Ende des Ersten Weltkriegs mit der Novemberrevolution 1918 und dem Aus für den Kaiser gilt als die eigentliche Blütezeit der organisierten Mieterbewegung. Rund 1300 Vereine waren dem Dachverband 1919 schon angeschlossen, der damit rund 800 000 Beitragszahler repräsentierte. Die Verankerung eines allgemeinen Wahlrechts und das Erstarken der Linksparteien führten zu einer Politisierung der Wohnungsfrage, in deren Folge auch die Mieterbewegung wuchs. Die Verankerung sozialer Schutzrechte wurde zusätzlich, wenn auch nur vorübergehend, durch eine klassenübergreifend empfundene Solidaritäts- und Fürsorgepflicht gegenüber den Kriegsheimkehrern befördert. Eine zunehmende Wohnungsnot tat das ihre, um der Mieterbewegung zum Aufschwung zu verhelfen.

Fast flächendeckend waren in den Jahren 1918 und 1919 Mieteinigungsämter eingerichtet worden und weite Bereiche des Mietverhältnisses standen nun unter öffentlicher Kontrolle.

Mieterhöhungen wurden durch Verordnungen begrenzt und mit der „Bekanntmachung zum Schutze der Mieter“ von 1917 konnten Mieter Vertragskündigungen von den Mieteinigungsämtern auf Zulässigkeit überprüfen lassen. Bis zur gesetzlichen Verankerung eines generellen Kündigungsschutzes lag jedoch noch ein weiter Weg.

Nicht nur die Zahl der Mitglieder, auch deren Zusammensetzung veränderte sich in den folgenden Jahren. Der mächtige Dachverband der freien Gewerkschaften ADGB mit seinen 8,4 Millionen Mitgliedern warb öffentlich für den Beitritt und sorgte für eine Mitgliederzufuhr aus sozialen Gruppen, die den Mietervereinen vorher ferngestanden hatten. In der Folge erweiterten nun auch Arbeiter das von Beamten und Selbständigen dominierte Erscheinungsbild der Vereine. Die Sozialstruktur der Funktionsträger und Aktiven unter dem Dach des Mieterbundes blieb hingegen weitgehend homogen. Noch 1928 beklagte ein Teilnehmer des Mietertags das Erscheinungsbild der Dachorganisation als „Beamtenbund“: Von 202 Vertretern waren 190 Beamte!

Die politischen Themen jedoch betrafen mit der Verbreiterung des Wohnens zur Miete in den Großstädten des Reichs zunehmend alle soziale Schichten. Der Versuch, die kriegsbedingten Schutzverordnungen in einen dauerhaften gesetzli-

chen Schutz für das ganze Deutsche Reich zu überführen, begleitete die Vereinsarbeit in der Weimarer Republik. Die angestrebten reichseinheitlichen Regelungen werteten die Dachorganisation als Verhandlungspartner der Reichsregierung auf. Der Mieterschutz wurde nicht nur politisiert, der Kampf um dieses sozialpolitische Ziel wurde nun auch zentralisiert.

Das Reichsmietengesetz, das die kriegsbedingten Notverordnungen in eine Vorform des uns heute bekannten gesetzlichen Mieterschutz-

» In den 20ern wird der Kampf politisch, das Ziel einheitlich «

zes überführte, wurde 1922 erlassen, aber gleichzeitig befristet. Dieses Gesetz hatte, wie der Bundesvorsitzende des Bundes Deutscher Mietervereine, Johannes Herrmann, 1925 anmerkte, „wie kaum ein anderes wirtschaftliches Gesetz die Leidenschaft der Volksgenossen wachgerufen.“ Es war ein Etappensieg hin zu Kündigungsschutz und Mietpreisbegrenzung als Dauerrecht. Der Preis für die Politisierung und das rasche Wachstum der Mieterbewegung waren politische Konflikte und organisatorische Abspaltungen, die vor allem die Dachorganisation betrafen und sich dem kritischen Chronisten vor allem als „Machtkämpfe des Führungspersonals“ (Führer) zwischen Berlin und Dresden präsentieren. Die galoppierende Inflation um 1923 führte in den Mietervereinen und in der Dach-

Die Autoren dieses MieterMagazin-Extras sind Armin Hentschel, Leiter des Potsdamer Instituts für Soziale Stadtentwicklung und Jens Sethmann, Berliner Journalist

Unpolitische Mieterpartei in Moabit



Von der „Politik“ hielten sich die ersten Mieteraktivisten geflissentlich fern

Foto: Walter Dick/DMB-Archiv



Der Nachkriegs-Mieterbunddirektor Bertold Gramse (Mitte) verbreitete ein – nicht untypisch für die Zeit – geschöntes Bild der Mieterbewegung während der Nazi-Ära (hier: Deutscher Mietertag in Köln 1959 mit Kölns Oberbürgermeister Burauen und dem damaligen Mieterbund-Präsidenten Geissreuther)

organisation zu massiven Finanzierungsschwierigkeiten und lieferte den Hintergrund für eine Abspaltung und die Gründung zweier Dachorganisationen. Nach diversen Querelen bestanden ab 1924 zwei Dachverbände: Der „Reichsbund Deutscher Mieter“ mit Sitz in Berlin und der „Bund Deutscher Mietervereine“ unter Dresdner Führung. Die unterschiedliche Nähe der örtlichen Mietervereine zu den Linksparteien und die Haltung zur „Sozialisierungsfrage“ lieferten die politische Begründung für diese und viele weitere Abspaltungen und Neugründungen. Auf örtlicher wie zentraler Ebene schieden sich die Vereine in eine kommunistische, sozialdemokratische oder bürgerliche Ausrichtung. Aus heutiger Rückschau erscheinen viele der dokumentierten Auseinandersetzungen weniger als Streit um den richtigen Mieterschutz, denn als Glaubenskämpfe über eine ebenso unscharf konturierte wie abstrakte Sozialisierungsfrage. Die Mieterbewegung war ein Abbild der ideologischen Zerstrittenheit und Kompromissunfähigkeit in der Weimarer Republik. Mit der Machtübergabe an die Nationalsozialisten fand dieses Kapitel der noch jungen Demokratie ein jähes und verhängnisvolles Ende. Die Spaltung wurde aufgehoben und die politischen Leitungen der organisierten Mieterschaft wurden unter der Führung der Nationalsozialisten gleichgeschaltet. Niemand wird das Agieren der organisierten Mieterschaft unterm

Hakenkreuz als Meilenstein der Vereinsgeschichte bezeichnen. Die nachträgliche Aufarbeitung dieser Epoche durch die Nachkriegs-Mieterbunds-führung grenzt jedoch an plumpe Geschichtsfälschung: „Der in den vergangenen Jahren geschaffene Zusammenhalt der Verbände und Vereine hatte jetzt seine Bewährungsprobe zu bestehen – und bestand sie, ohne von den von jeher vertretenen Grundsätzen und Zielen das Geringste preiszugeben“, so lautete die Bilanz der Mieterarbeit im Faschismus aus der Feder des Vorsitzenden des Berliner Mietervereins und späteren Bundesdirektors des Deutschen Mieterbundes (DMB), Bertold Gramse im Jahre 1953. „Prinzipientreu“ hatte man wie viele Organisationen im Nachkriegsdeutschland dort weggesehen, wo die Vernichtung der jüdischen Bevölkerung vor aller Augen vorbereitet und durchgeführt wurde. Der Ausschluss von Juden aus den Vereinen war schon 1934 verfügt und

Die Wohnungspolitik hielt für die Wohnungsnot der Nachkriegszeit und den Aufbruch in eine „Moderne“ in Ost und West die gleiche Lösung bereit: Neubau auf der grünen Wiese (hier: der Ost-Berliner Bezirk Marzahn in den 80er Jahren)

Foto: Peter Gärtner



der Mieterschutz für Juden 1939 vollständig beseitigt worden. Sie ermöglichte die „gesetzeskonforme“ Vertreibung der Juden aus ihren Wohnungen, die Zusammenlegung in „Judenhäusern“ und schließlich die Deportation in die Vernichtungslager.

» Zaghafter Neuanfang im Westen, verordnetes Absterben im Osten «

Nachdem aus der Reichshauptstadt jener „Schutthaufen bei Potsdam“ (Bertold Brecht) geworden war, begannen in den britischen und amerikanischen Besatzungszonen ab 1945 schnell und „routinemäßig“ (Karl Führer) die ersten Wiederaufbauversuche der Mieterbewegung. Die französischen Militärbehörden beäugten diese wie alle politischen Aufbrüche in ihren Hoheitszonen argwöhnisch – ein Zustand, der bis zur Gründung der Bundesrepublik 1949 anhielt. Östlich der Elbe, in der sowjetischen Besatzungszone, wurden die wenigen dokumentierten Aufbaubestrebungen mit Verweis auf die profaschistischen Umtriebe vor dem Krieg unterdrückt. Im Grun-

de aber, so Karl Führer, kann „das amtlich verordnete Absterben der Mieterbewegung in der entstehenden DDR wohl damit erklärt werden, dass die Vereine schlicht als überflüssig galten“. Der umfassende gesetzliche Kündigungsschutz und die Reform der Justiz durch die Sozialistische Einheitspartei (SED) gaben wenig Anlass für einen organisierten Mieterkampf.

Aber auch in Westdeutschland rückten eine Wohnraumbewirtschaftung und die 1945 eingerichteten Wohnungssämter zunächst die Mängelverwaltung in den kriegszerstörten Städten in den Vordergrund. Bedarf für Rechtsbeistand in der Auseinandersetzung zwischen Mietern und Eigentümern gab es wenig. Die Neugründung des Dachverbandes, die 1951 in Köln vollzogen wurde, folgte föderalen Prinzipien. Der neue „Deutsche Mieterbund“ war ein Verband der Landesverbände: Nicht Vereine, sondern Landesverbände

» Mietenpolitik unter generellem Ideologieverdacht «

waren die Mitglieder. Dieser lange Zeit umstrittene Verbandsaufbau verdankt sich mehreren Faktoren: dem alliierten Bemühen um einen dezentralisierten Wiederaufbau Deutschlands, der Gründung der ersten Landesverbände, die der Struktur der Besatzungszonen folgten und schließlich dem entschiedenen Nein der süddeutschen, vor allem bayerischen Vereine gegen einen Zusammenschluss auf Basis der örtlichen Mieterorganisationen. Nicht nur der Dachverband, auch die örtlichen Zusammenschlüsse hatten wenig politischen Einfluss. „Die Mietervereine der 1950er Jahre waren in der Regel reine ‚Prozessvereine‘, die an der politischen Ar-



Foto: MieterMagazin-Archiv

Die Kampfansagen und politischen Ausdrucksmittel der 68er-Generation schlugen sich zunehmend auch in der Auseinandersetzung um das Thema Wohnen wieder

beit des Dachverbandes desinteressiert waren“, resümiert Karl Führer für die Aufbaujahre. Die weitgehende politische Enthaltensamkeit der frühen Nachkriegsbewegung in Westdeutschland geht vor allem auf den allumfassenden Ideologieverdacht zurück, der in der Adenauer-Ära allen Politisierungsversuchen entgegenstand und von den Hausbesitzervereinen weidlich ausgenutzt wurde. Es herrschte Kalter Krieg. Der Kommunismusverdacht begleitete alle „linksverdächtigen“ Bemühungen um die Etablierung einer sozialen Wohnungsmarktwirtschaft. Während die Mieterorganisationen mit Berufung auf die „Versittlichung des Eigentumsgedankens“ im neuen Grundgesetz forderten, aus dem Kündigungsschutz als Notrecht ein Dauerrecht zu machen, wehrten die Eigentümerverbände dies als Relikt kommunistischer Zwangswirtschaft ab.

Die eigentliche Wiederaufbau- und Politisierungshilfe lieferte Wohnungsbauminister Paul Lücke dem Deutschen Mieterbund 1959 mit dem Versuch, Mietpreisbindung und Wohnraumbewirtschaftung zu beseitigen und ein freies Kündigungsrecht einzuführen. Erst der organisierte Kampf gegen den „Lücke-Plan“ führte nach den Worten des Rechtsgeschichtlers

Gotthold Spitz zum „Erwachen der Mieterschaft“. Der Anstieg der Mitgliederzahlen belegt dies. Der unbeabsichtigte Dornröschenkuss bewirkte eine Befristung des geplanten Gesetzes, eine stufenweise Einführung je nach regionaler Wohnungsmarktlage in den Städten und eine Reihe weiterer Zugeständnisse. Aber die Mietenpolitik hatte von nun an wieder den Rang einer großen sozialpolitischen Frage. Die sich daran anschließenden Kämpfe und zahlreiche



Foto: MieterMagazin-Archiv

Der Berliner Mieterverein machte ab den 80er Jahren immer wieder mit spektakulären Aktionen von sich reden (hier: der ehemalige BMV-Geschäftsführer Hartmann Vetter und der damalige Mieterbund-Präsident Gerhard Jahn bei einer Unterschriften-Aktion gegen den „Weißen Kreis“)

politische Bündnisse zwischen Gewerkschaften, SPD und Mieterschaft gegen den „Weißen Kreis“ mündeten 1975 darin, dass der gesetzliche Kündigungsschutz und damit das Verbot der Änderungskündigung zum Zweck der Mieterhöhung als Dauerrecht im BGB verankert wurde



Foto: Michael Hughes

Der Zusammenschluss der Mieterorganisationen Ost und West im Jahr 1990 war im wiedervereinigten Berlin besonders augenfällig (hier: Pressekonferenz mit DMB-Bundesdirektor Schlich, DMB-Präsident Jahn, Mieterbund-Ost-Präsident Göring und BMV-Geschäftsführer Vetter)

– das erfolgreiche Ende eines langen Weges. Die Entwicklung der Mitgliederzahlen im DMB zeigt, wie sehr dieser politische den organisatorischen Fortschritt beflügelt hat. Vor dem Hintergrund dieses bundesweiten Erfolgs erlebten lokale Mieterorganisationen einen Aufschwung, die, wie in West-Berlin, der Einführung des „Weißen Kreises“ – also der Abschaffung staatlich

» Die Kinder von Marx und Coca-Cola «

reglementierter Mietpreise – bis in die 80er Jahre getrotzt hatten. Die geburtenstarken Jahrgänge der 50er und 60er Jahre, Kinder und Profiteure einer vorangegangenen Bildungs- und Wohlstandsrevolution in Deutschland, trugen nun eine neue Generation von Aktivisten in die Großstädte und die dortige Mieterbewegung hinein. Junge, links-politisierte Akademiker mit langen Bärten und langen Haaren, selbstbewusste Frauen mit bunten Kleidern, Kinder von „Marx und Coca-Cola“, wie sie ein Zeitgenosse spöttisch betitelte. Seite an Seite mit Hausbesetzern trugen sie den Protest gegen Altstadtzerstörung und seelenlose Großsiedlungen auf die Straße. In und mit dieser Protestwelle konnte eine Berliner Mieterbewegung mit neuen Köpfen beachtliche Mobili-

sierungserfolge gegen den Weißen Kreis und zugleich große Mitgliederzuwächse erzielen. Das im DMB anfänglich mit gemischten Gefühlen begrüßte kulturelle Element von „langhaarigen Revoluzzern“ trug nicht nur viele Mitglieder, sondern auch eine neue Politisierungswelle in die Dachorganisation. Sie wurde vorläufig besiegelt durch einen – wie sollte es anders sein – bärtigen Berliner Repräsentanten im Präsidium des DMB: den ehemaligen Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Hartmann Vetter.

Eben dieses Berlin war, als die Mauer 1989 fiel, vom Symbol des geteilten Deutschlands zum Testfall für das Zusammenwachsen zweier Lebenswelten geworden, die fast 30 Jahren lang in direkter Nachbarschaft entstanden waren. Der Berliner Verein und seine Dachorganisation begleiteten nun den schwierigen Übergang in ein gesamtdeutsches wohnungswirtschaftliches und mietrechtliches System und den Aufbau des Mieterbundes Ost, der anlässlich der 20-Jahr-Feier des gesamtdeutschen Mieterbundes im vergangenen Jahr ausführlich beschrieben und gefeiert wurde. „20 Jahre nach Mauerfall stehen sich die Ost- und West-Berliner beim Wohnen näher als in allen anderen Lebensbereichen“, so die Bilanz des DMB-Präsidenten Franz-Georg Rips. Der Sprung in den Mitgliederzahlen des Gesamtverbandes der 90er Jahre illustriert, welchen Anteil die Mieterorganisationen an diesem Teil des Zusammenwachsens der ost- und westdeutschen Lebenswelten hatten.

Armin Hentschel

Von

Die 64. Auflage des Deutschen Mietertages findet vom 16 bis 18. Juni in Berlin statt. Auf all diesen Tagungen wurden wichtige Festlegungen und Richtungsentscheidungen für die Politik des Deutschen Mieterbundes getroffen. Wir werfen einen Blick in die Nachkriegsgeschichte des Deutschen Mietertages von 1951 bis heute.

Nach der Neugründung des Deutschen Mieterbundes (1951) fanden ab 1955 regelmäßig Mietertage statt, zunächst in jährlichem Rhythmus. Beim allerersten Mietertag in Bochum kamen die Vertreter von 174.000 organisierten Mietern zusammen. Seit 1963 wird der Mietertag alle zwei Jahre in unterschiedlichen Städten ausgerichtet.

„Beim Mietertag 1963 in Düsseldorf stand der Lücke-Plan an erster Stelle des Verbandsinteresses“, erinnert sich der damalige Mieterbund-Di-

Beim Deutschen Mietertag in Bad Godesberg 1969 war die Rollenverteilung der Geschlechter noch von keinem Wind des Aufbruchs beweht



Fotos: DMB-Archiv

rektor Helmut Schlich zum „Lücke-Plan“. „Wir haben gegen die politischen Absichten Kundgebungen mit mehreren tausend Teilnehmern organisiert“, berichtet er.

Hühnern und Heuschrecken

Die Deutschen Mietertage geben der Verbandspolitik die Richtung

Schlich war von 1962 bis 1995 Direktor des Deutschen Mieterbundes und ist noch immer Ehrenmitglied im DMB-Präsidium. Von 1959 an war der Kölner bei jedem Mietertag dabei. Die Tagung des Jahres 2011 in Berlin wird für ihn der 29. Mietertag, an dem er teilnimmt. Aus fünf Jahrzehnten Mieterarbeit hat Helmut Schlich viel zu erzählen.

„Ich habe Paul Nevermann überzeugen können, sich 1967 zur Wahl des DMB-Präsidenten aufstellen zu lassen“, so Schlich. Paul Nevermann (SPD) war zuvor Erster Bürgermeister und Bausenator von Hamburg und trug wegen seines Einsatzes für die Mieterinteressen den Spitznamen „Mieten-Paule“. Auf dem Mietertag 1967 in Hannover wurde er in einer Kampfabstimmung gewählt.

In die Ära Nevermann fiel ein großer Erfolg: „In den 70er Jahren haben wir erkämpft, dass der Kündigungsschutz wieder ins Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen wurde“, so Helmut Schlich.

Einen unvergesslichen Auftritt legte Bundeskanzler Schmidt (SPD) beim Mietertag 1977 in Hamburg hin.

„Schmidt kam alleine in einem einfachen Opel angefahren“, erinnert sich der damalige Bundesdirektor. „Die vorbereiteten Pressemeldungen hat er gleich vom Tisch gewischt und erklärt: ‚Die Herren Journalisten sollen gefälligst aufpassen, was ich sage.‘“

Nach Nevermanns Tod wurde 1979 auf dem Mietertag in Berlin der Ex-Justizminister Gerhard Jahn (SPD) zum DMB-Präsidenten gewählt. Er übte das Amt bis 1995 aus. In den 80er Jahren fiel dann die Männerbastion im Vorstand des Mieterbundes: Auf dem Mietertag 1989 in Düsseldorf wurde mit Heidrun Clausen aus Kiel erstmals eine Frau ins DMB-Präsidium gewählt. Dann erreichte die Emanzipation jedoch



Foto: Heinrich Klaffs/DMB-Archiv

Der Bundeskanzler wurde seinem Beinamen („Schmidt Schnauze“) auf dem Mietertag 1977 in Hamburg voll und ganz gerecht (hier mit dem damaligen DMB-Präsidenten Nevermann (Mitte) und dessen Vize Günter (rechts)

schnell die Führungsetage: 1995 wurde in Hannover die SPD-Bundestagsabgeordnete Anke Fuchs zur DMB-Präsidentin gewählt. Sie wurde damit die Nach-Nachfolgerin ihres Vaters Paul Nevermann.

» Derselbe Minister zweimal hintereinander ist selten «

Eine Sternstunde war der Mietertag 1991 in Wiesbaden – erstmals mit den neuen Landesverbänden Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. „Das war natürlich eine große Sache“, erinnert sich Helmut Schlich. „Ich wollte eigentlich schon 1990 aufhören, aber als die Mauer gefallen war, habe ich gesagt, wir

müssen die Vereinigung auch auf der Ebene der Mieterinteressen und -verbände organisieren.“ Für den Aufbau von Mietervereinen im Osten wurde ein Sonderbeitrag erhoben und ein Beauftragter für die neuen Bundesländer eingesetzt.

„Wir haben schließlich einen hohen Organisationsgrad im Osten erreicht.“ Die Gesamtmitgliederzahl überschritt in den folgenden Jahren die Millionengrenze.

Im Jahr 2000 gab es schließlich einen Sonder-Mietertag, auf dem der Umzug der DMB-Bundesgeschäftsstelle von Köln nach Berlin beschlossen wurde.

Hochrangige Bundespolitiker sind auf jedem Mietertag zu Gast. Nicht immer kommt der Bundeskanzler, aber es sind schon sehr viele Bundesbauminister begrüßt worden.

Gruppenbild mit Damen: Unter den DMB-Oberbefanden sich beim Mietertag 1995 in Hannover schon mehrere Frauen, an der Spitze des Verbandes: die SPD-Sozialpolitikerin Anke Fuchs (Bildmitte)

Foto: DMB-Archiv





Fotos: Bernd Bohlen/DMB-Archiv

Bequeme Anstandsbesuche sind die ministeriellen Auftritte vor dem Deutschen Mietertag in der Regel nicht: Bauminister Oscar Schneider (1985 in Timmendorfer Strand), Bauminister Klaus Töpfer (1997 in Nürnberg)

Weil sich dieser Kabinettsposten in den letzten Jahrzehnten häufig als Durchgangsstation oder gar als Schleudersitz erwies, bekamen die Delegierten bei fast jedem Mietertag ein neues Ministergesicht zu sehen.

» Aktionen mit Witz und Biss «

Ein bequemer Anstandsbesuch für die Minister war es selten. Die Bundespolitiker mussten sich immer Kritik und Forderungen der Mieter anhören. Besonders die Abgesandten des Berliner Mietervereins (BMV) haben dabei zu phantasievollen politischen Aktionsformen gegriffen. So überreichte BMV-Mitarbeiter Armin Hentschel auf dem Konstanzer Mietertag 1987 dem Bau-Staatssekretär Jürgen Echternach (CDU) als Kommentar zur Liberalisierung des Mietrechts ein gerupftes Hühnchen auf dem Silbertablett: „Vertragsfreiheit auf dem freien Wohnungsmarkt ist die Freiheit eines freien Fuchses in einem freien Hühnerstall“ hieß die Botschaft dazu. Die Mieter würden sich jedoch nicht rupfen lassen. Der Staatssekretär verschmähte freilich das dargereichte Geflügel. Beim Mietertag 1999 in Rostock überreichte der Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Edwin Mas-

salsky, dem damaligen Bundesbauminister Franz Müntefering (SPD) einen Wecker mit dem Spruchband „Rot/Grün, wach auf!“ Der Minister, dem damit seine mietenpolitische Schlafmützigkeit vorgehalten wurde, schien sich trotz allem über das Präsent zu freuen.

Gescheitert ist hingegen im Jahr 2005 die Übergabe eines gerahmten Protestplakats an Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD), der den Mietertag in Kiel mit seiner Anwesenheit beehrte. „Stopp dem Ausverkauf öffentlichen Vermögens“ war das Plakat betitelt, auf dem ein Heuschreckenschwarm über ein Wohnhaus herfällt. In Anlehnung an das berühmte „Heuschrecken“-Zitat von Franz Müntefering wollte der BMV damit gegen den Verkauf städtischer Wohnungsbestände an Finanzinvestoren protestieren. Verhindert wurde das Überreichen des Plakats durch Anke Fuchs, die ihrem hohen Gast und Parteigenossen den Affront ersparen wollte. Das Plakat zierte heute noch das Zimmer des BMV-Geschäftsführers.

Jens Sethmann

Bündnisse



Foto: Christian Muhrbeck

Das Thema Wohnen ist infolge einer Mangellage und explodierender Mietpreise in den Ballungsgebieten erneut auf der politischen Tagesordnung

Der Klimawandel und die demografische Entwicklung stellen die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen. Der Deutsche Mieterbund setzt sich dafür ein, dass die finanziellen Lasten dafür nicht allein von den Mietern getragen werden müssen. Dafür sucht der DMB breite Bündnisse – auch mit ungewöhnlichen Partnern.

Die wichtigste Aufgabe der nächsten Jahre ist die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dass Energie eingespart werden

Der jetzige DMB-Präsident Franz-Georg Rips war lange Bundesdirektor der Mieterorganisation und steht für eine Professionalisierung an der Spitze des Mieterbundes

Foto: Christian Muhrbeck



verbreitern den Druck

Mieten- und wohnungspolitische Aufgaben für die Zukunft

muss, bezweifelt heute niemand mehr. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 den Wärmebedarf um 20 Prozent zu reduzieren und bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. Die Sanierungsquote für Wohnimmobilien müsste sich dazu verdoppeln. Die Frage, wer das bezahlen soll, ließ die Regierungskoalition jedoch bislang unbeantwortet. „Die umfassende energetische Modernisierung kann weder über eingesparte Heizkosten noch über Mieterhöhungen finanziert werden“, sagte DMB-Präsident Franz-Georg Rips Anfang April auf dem Landesverbandstag der sächsischen Mietervereine in Leipzig. „Öffentliche Förderung, beispielsweise über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, ist unverzichtbar.“

Gerade dieses Förderprogramm hat die Bundesregierung auf ein Fünftel des Volumens von 2009 gestutzt. „Wer die Verdoppelung der Sanierungsquote will, muss auch die Fördermittel verdoppeln“, fordert Rips. Es wären 3 bis 5 Milliarden Euro notwendig, um ausreichende Investitionsanreize für Modernisierungsmaßnahmen zu geben und gleichzeitig die Mieten bezahlbar zu halten. Statt dessen zieht das Bundesjustizministerium Gesetzentwürfe zur Beschneidung der Mieterrechte aus dem Hut, und es wird ernsthaft über eine Abrissprämie für ältere Häuser diskutiert.

Nachdem der Wohnungsneubau jahrelang in der Talsohle fest hing, gibt es in vielen Ballungsräumen eine Wohnungsknappheit. Vor allem in den Großstädten sind die Mieten in der letzten Zeit spürbar angestiegen. Die Neuvertragsmieten liegen heute zwischen 20 und 40 Prozent über den Bestandsmieten. „Hier muss die Politik eingreifen und der Entwicklung etwas entgegensetzen“, sagt Rips. Der DMB fordert verbes-

serte Förderungen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für den Wohnungsneubau.

Es fehlen insbesondere altengerechte Wohnungen. In 15 Jahren werden in einem Viertel aller Haushalte Menschen leben, die über 70 Jahre alt sind. Zurzeit sind aber nur zwei Prozent des Wohnungsbestandes barrierefrei oder barrierearm. „Wir brauchen jährlich 100 000 zusätzliche altengerechte Wohnungen in Deutschland – gleichgültig, ob durch Neubau oder Umbau und Nachrüstung“, so der DMB-Präsident. Die Politik muss dazu Anreize bereitstellen, um die drohende „graue Wohnungsnot“ abzuwenden.

Die Abwehr der mieterfeindlichen Vorstöße der seit eineinhalb Jahren regierenden schwarz-gelben Koalition wird die organisierte Mieterschaft noch eine Zeit lang beschäftigen. Die Streichung des Heizkosten-

» Note „mangelhaft“ für Schwarz-Gelb «

zuschusses zum Wohngeld, die mögliche Pauschalisierung der Hartz-IV-Unterkunftskosten und die Kürzung des Programms Soziale Stadt trifft die Schwächsten der Gesellschaft. „Sparen, kürzen, runterfahren ist das aktuelle Motto“, kritisiert Rips. „Das wohnungspolitische Zwischenzeugnis für diese Bundesregierung nach anderthalb Jahren lautet: mangelhaft.“

Mit der Kritik steht der Mieterbund nicht allein da. Um seinen Forderungen mehr Gehör zu verschaffen, geht der DMB Bündnisse mit Gewerkschaften, Verbraucherschutzorganisationen und Kommunalverbänden ein, aber auch mit Verbänden der Wohnungsunternehmen und der Bauwirtschaft. So wurde Anfang des Jahres zur Rettung des Programms „Soziale Stadt“ zusammen mit dem



Von der Politik fordert der DMB verlässliche Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung (hier: der ehemalige Bundesbauminister Tiefensee 2006 anlässlich einer Aktion für sein CO₂-Gebäudesanierungsprogramm)

Deutschen Städtetag, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW, der Arbeiterwohlfahrt, der Schader-Stiftung und dem vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung das „Bündnis für eine Soziale Stadt“ gegründet. Gegen die Kürzung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms, der KfW-Fördermittel und der Städtebauförderung protestiert der DMB gemeinsam mit 60 Verbänden, die sich zum „Pakt für Klimaschutz“ zusammengeschlossen haben.

Nach der Atomkraftwerkskatastrophe von Fukushima fordern nun nicht mehr nur SPD, die Grünen und die Linke, sondern auch die Koalitionsfraktionen eine verstärkte Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen. DMB-Direktor Lukas Siebenkotten begrüßt das Einsehen der Bundesregierung. „Wir erwarten, dass sich die im Bundestag vertretenen Parteien zusammensetzen, um vernünftige, parteiübergreifende Zielvorgaben für die energetische Gebäudesanierung zu erarbeiten, und ein Konzept vorlegen, das die Finanzierung entsprechender Modernisierungsmaßnahmen mit einschließt“, fordert Siebenkotten. „Es muss Schluss sein mit kleinem Parteienstreit. Wir brauchen jetzt verlässliche Rahmenbedingungen.“ Die Zeit drängt und der Mieterbund wird mit seinen 1,24 Millionen Mitgliedern weiter ordentlich Druck machen.

Jens Sethmann

Die Mischung macht's

Die Mietervereine und ihr Dachverband stehen vor organisatorischen Herausforderungen

Politische Interessenvertretung, Solidargemeinschaft der Mieter sowie Beratungs- und Dienstleistungsorganisation – diese selbst verordnete Rollenbeschreibung findet man in den Präsentationen und Satzungen der Vereine im Deutschen Mieterbund (DMB) – ein anspruchsvolles Programm, das sie neben Gewerkschaften, Verbraucherorganisationen, Parteien, Rechtsschutzversicherungen und zahlreiche andere Anbieter im Rechtsberatungssektor stellt. Kann die bunt schillernde und vielfältige Mietervereinslandschaft diese Rollenvielfalt erfolgreich ausfüllen? Zu den wenigen Mitteln der Erfolgskontrolle gehört die Mitgliederentwicklung. Kein Wunder, dass rückläufige Mitgliederzahlen immer wieder Selbstverständnis- und Zieldiskussionen ausgelöst haben. Ein kurzer Rückblick auf die jüngste und – so hoffen viele – nachhaltigste Selbstverständnisdiskussion.

Die DMB-Vereine dürfen „kein Dienstleister wie alle anderen Service-Organisationen im Rechtsberatungsbereich“ werden. Wenn sie das wären, hätten sie – so der Präsident des DMB, Franz-Georg Rips – ihr „Alleinstellungsmerkmal“ verloren. Das

Vertrauenkapital einer nicht-gewinnorientierten Interessen- und Solidargemeinschaft der Mieter wäre verspielt. Auch wenn kein Verein im Deutschen Mieterbund dieser Aussage widersprechen würde, ist die konkrete Mischung von Service und Interessenvertretung bei den örtlichen Vereinen sehr unterschiedlich. Verbindliche Standards gibt es für die selbstbestimmte Mischung auf lokaler Ebene nicht. Seit mehr als 100 Jahren muss jeder Ortsverein sein eigenes Profil bestimmen. Nicht alle Vereine sind dabei erfolgreich.

» Wettbewerb und neue Kommunikationskanäle erfordern Reflexion «

Als es um das Jahr 2005 stagnierende und leicht rückläufige Mitgliederzahlen in der Gesamtorganisation gab, begann im DMB eine Selbstverständnisdiskussion, die zur Einsetzung einer „Zukunftskommission“ führte. „Der Wettbewerbsdruck am Beratungsmarkt hat allein durch die ständig steigende Zahl von Rechtsanwälten zugenommen. So berichtet die Financial Times Deutschland vom 31. März 2006, dass aus knapp 60000 Rechtsanwälten Ende 1990

Foto: Maik Jespersen



Das Internet hat Tempo und Verfügbarkeit von Mietervereinsdienstleistungen in den letzten Jahren stark geprägt

mittlerweile rund 140000 geworden sind. Kein anderer freier Beruf könne ein solches Wachstum vorweisen.“ So beschreibt es ein internes Papier der Zukunftskommission, das an vielen Stellen nicht mit Selbstkritik an schlechter Erreichbarkeit und teilweise unprofessionellen Leistungen örtlicher Vereine spart.

Die objektiven Rahmenbedingungen für die Mieterarbeit haben sich in den letzten Jahrzehnten nicht nur aufgrund der gestiegenen Juristenzahlen verändert. Das Telefon, das in den 60er Jahren nur in den Wohnungen der gut situierten Mittel- und Oberschicht einen Stammplatz hatte, ist mittlerweile in nahezu 100 Prozent der Haushalte vertreten. Gleichzeitig wurde die Kommunikation über Handy und Internet mobil. Wer selbst fast lückenlos und ortsunabhängig per Mobilfunk und Internet erreichbar ist, erwartet dies auch von seinen Beratern – allzumal Problemlagen im Wohnbereich meist sehr teuer und manchmal – wie im Fall einer Kündigung – existenziell sein können.

„Der Erwartung, dass die Rechtsberater mindestens zwischen 9 und 18 Uhr verfügbar sind, müssen wir Rechnung tragen – dafür zahlen die Mitglieder ihren Beitrag“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Den Direktor des DMB, Lukas Siebenkotten, hat dies veranlasst, organisatorische Hilfen für kleine Vereine bereit zu stellen, die eine durchgängige Erreichbarkeit per Telefon nicht ohne Hilfe von außen sicher stellen können. „Der Grundsatz ist: Was man nicht alleine hinkommt, kann man durch Zusammenarbeit mehrerer Vereine und über intelligente Telefonnetz-

Politisches Engagement wird bei den lokalen Mietervereinen Deutschlands in sehr unterschiedlicher Ausprägung gepflegt (hier: Delegiertenversammlung 1999 des Berliner Mietervereins)



Foto: MieterMagazin-Archiv

„Die Ungeduld ist geblieben“

Der Berliner Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild über 30 Jahre Engagement in einem „Traditionsunternehmen“

werke schaffen.“ Dem Bundesdirektor schwebt eine baldige flächendeckende Absicherung von Mindeststandards vor, die „von einer Qualitätsmarke wie dem DMB schließlich erwartet wird“.

In der vielfältigen und autonom organisierten Vereinslandschaft des DMB ist dies keine ganz einfache Aufgabe. Nicht nur die Erreichbarkeit, auch die Palette der Beratungsangebote und -formen reicht von Anbietern, die Telefon-, persönliche und E-Mail-Beratung gleichmäßig mischen bis hin zu Vereinen, die nur persönlich oder überwiegend tele-



Foto: Maik Jespersen

Die Angebotspalette bestimmt jeder Mieterverein für sich: Hoch im Kurs steht nach wie vor die persönliche Beratung durch Mietrechtsexperten

fonisch beraten. Nicht nur Siebenkotten bezweifelt, dass das jeweilige Beratungsangebot ausnahmslos sämtliche Kundenwünsche berücksichtigt. Aber: „Nicht die Mitglieder haben sich nach uns, sondern wir haben uns nach den Mitgliedern zu richten.“ Die im DMB organisierten Vereine haben die Botschaft mehrheitlich gehört und befinden sich, so Siebenkotten, auf einem guten Weg und bei schnellen Fortschritten. Das müssen sie auch, denn gute Dienstleistung stärkt auch das politische Selbstbewusstsein und die Durchsetzungsfähigkeit der Mieterbewegung. Und die wird zurzeit wieder dringend benötigt. *Armin Hentschel*

MieterMagazin: Herr Wild, Wie haben Sie sich gefühlt, als Sie vor rund 30 Jahren an Ihrem ersten Deutschen Mietertag teilnahmen? War das eine vertraute Umgebung?

Wild: Nein, es war wie in einer anderen Welt. Durch die Hausbesetzungen in vielen deutschen Städten waren drängende Fragen der Wohnungsversorgung aufgeworfen. Die Berliner Delegierten waren mit großer Ungeduld 1981 zum Deutschen Mietertag nach Freiburg gefahren. Ich war vom autoritären Führungsstil des Präsidenten überrascht und spürte bei den meisten Delegierten viel Selbstgenügsamkeit und wenig Verständnis für Neues und Andersartigkeit. Vielleicht war das die typische Gemütslage nach dem Wirtschaftswunder.

MieterMagazin: Die Mehrzahl der Mietervereinsaktivisten aus Berlin trug damals Bart und lange Haare. Können Sie verstehen, dass es einen Kulturschock bei den alten Aktivisten gab, als diese wilden Berliner erstmals im Mieterbund auftraten?

Wild: Ja, das kann ich inzwischen gut nachvollziehen. Ich habe selbst Kinder und bin manchmal geschockt über die kulturellen Werte jüngerer Generationen. Eigentlich haben wir es dank Medien und Internet viel leichter, das Spektrum verschiedener Lebenswelten wahrzunehmen



Foto: Christian Muhrbeck

Der Bart ist ab, ein mit Herzblut betriebenes Engagement ist geblieben: BMV-Geschäftsführer Wild (rechts) im MieterMagazin-Interview mit Armin Hentschel



Foto: Michael Hughes

„Männer mit Bärten“ anno 1985: der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins Reiner Wild (rechts) mit seinem Vorgänger Vetter (Mitte) und dem damaligen wissenschaftlichen Mitarbeiter des BMV, Hentschel (links)

als unsere Vorgänger. Hinzu kommt, dass wir damals zum Rechtsstaat ein unklares Verhältnis hatten. Ich vermute, dass wir damit Ängste ausgelöst haben, weil nicht klar war, wo der Zug hinfahren soll.

MieterMagazin: Auch Ihr Bart ist heute ab. Was hat sich bei den Beteiligten, und vor allem aber auch bei Ihnen verändert?

Wild: Wer sich in Institutionen bewegt, vor allem solche mit langer Tradition, wird selbst auch verändert.



Die langhaarigen Hitzköpfe von einst haben die Mieterorganisation verändert, die Organisation aber auch sie (hier: Deutscher Mietertag in Berlin 1979)

Die Frage ist für mich eher: Was konnten wir aus unserer Aufbruchstimmung in den 70er und 80er Jahren mit hinübernehmen in die jetzige Alltagsarbeit einer vorwiegend auf Dienstleistung orientierten Organisation. Zunächst: Bei mir persönlich ist die Ungeduld geblieben. Es fällt mir heute eher noch schwerer zu akzeptieren, dass manche Ungerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt nicht unmittelbar angegangen wird. Aber trotz allen Engagements: Der Blick auf die Veränderbarkeit des Systems durch Verbandslobbyismus hat sich geändert. Er ist nüchterner geworden.

MieterMagazin: Können Sie sich vorstellen, dass junge Leute, die heute eine BMV-Veranstaltung besuchen, eine ähnliche Erfahrung machen wie Sie damals?

Wild: Auf jeden Fall. Mieterorganisationen, aber auch Gewerkschaften oder die großen Glaubensgemeinschaften haben ihre eigene Lebenswelt. Ein nicht unwesentlicher Teil des Engagements besteht aus der Beschäftigung mit der eigenen Organisation. Das stößt diejenigen vor den Kopf, deren Beteiligungswunsch in erster Linie auf einen Punkt, einen Konflikt oder eine Sache hin gerichtet ist.

MieterMagazin: Was muss sich ändern, um den Jungen von heute im Mieterbund eine Heimat zu bieten?

Wild: Inzwischen ist meines Erachtens klar, dass wir verstärkt junge Mitglieder erst dann gewinnen können, wenn diese Mieter eigene Haushalte gründen, die Züge einer

Stetigkeit tragen – durch Arbeitsverhältnisse oder persönliche Beziehungen. Die Mietervereine müssen dies mit ihren Beratungsformen und Kommunikationsmöglichkeiten berücksichtigen. Beim ehrenamtlichen Engagement ist die Gewinnung junger Menschen für einen Verein ganz schwierig.

MieterMagazin: Wir beobachten eine Veränderung im politischen Auftreten der großen Interessenverbände. Teilen Sie die Auffassung, dass wir es heute mit einer Krise des klassischen Lobbyismus zu tun haben?

Wild: Krise möchte ich das nicht nennen. Ich glaube, dass der Einfluss der großen Wirtschaftsverbände weiterhin sehr hoch ist. Aber ihm sind durchaus Grenzen gesetzt. Nehmen wir die derzeitige Atompolitik: Durch Fukushima hat sich das Misstrauen eines großen Teils der Bevölkerung eine Bahn gebrochen und für Veränderungsdruck gesorgt, der durch die Verbände der Atomwirtschaft nicht verhindert werden konnte und auch nicht der Erfolg besonderen Engagements der Umweltorganisationen war. Es tut sich also manchmal etwas auch ohne den Verbandslobbyismus.

MieterMagazin: Woran liegt das nach Ihrer Auffassung?

Wild: Verbände haben eine Eigenynamik und schließen sich manchmal nach außen hin ab. Verbände brauchen aber den Druck von außen. Kann er sich nicht über die Organisationen ausdrücken, geht er an ihnen vorbei. Das muss ja nicht negativ sein.


MieterMagazin: Ist es nicht schwer, einem Mieter klarzumachen, dass er mehr Miete zahlen muss, um eine globale Klimakatastrophe zu verhindern?

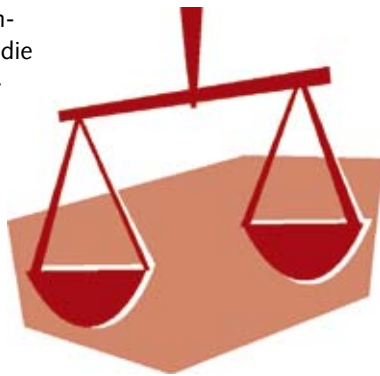
Wild: Ich glaube, dass wir insgesamt in Deutschland die Folgen unseres eigenen Handelns noch nicht wahrgenommen haben und vielleicht auch nicht wahrnehmen konnten. Aber ich glaube, dass in unserem Lebensstil wohl Einschnitte unausweichlich werden. Unser Bestreben muss daher sein, die Veränderungen sozial ausgeglichen umzusetzen. Ich habe Verständnis dafür, dass hier auch Neid entsteht auf jene, die sich wegen ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse trotz Investitionen in Energieeinsparung einen großen CO₂-Fußabdruck erlauben können.

MieterMagazin: Was muss man als Interessenverband tun, um diesen Spagat zwischen global verantwortlicher Politik und lokaler Mietervertretung erfolgreich hinzubekommen?

Wild: Bei uns muss ankommen, dass wir ein Teil eines Ganzen sind und dass es an mehreren Punkten einen Wechsel geben wird. Für Mieter steht sicher die Energieeinsparung und nicht der Klimaschutz im Vordergrund. Weil beides eng beieinander liegt, ist der Spagat aber nicht so groß. Wegen der Energiepreisentwicklung stehen wir doch mit dem Rücken zur Wand. Wer das jetzt nicht anpackt, kriegt später wahrscheinlich von seinen Mitgliedern Druck. Da jede eingesparte Kilowattstunde auch dem Klima zugute kommt, gibt es aus meiner Sicht keinen anderen Weg, wenn man verantwortlich für seine Kinder oder zukünftige Generationen handeln will.

Interview: Armin Hentschel

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

Formularklausel trotz Makler

Wenn der Vermieter bei Abschluss des Vertrages ein Vertragsformular des von ihm beauftragten Maklers verwendet hat, sind die vorformulierten Vertragsbedingungen vom Vermieter „gestellt“ worden (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der vom Vermieter in die Vertragsanbahnung eingeschaltete Makler ist nicht ein Dritter, sondern Abschlussgehilfe des Vermieters (§ 278 BGB).

BGH vom 14.12.2010 – VIII ZR 143/10 –


 Langfassung im Internet

Die Mietvertragsparteien stritten um die Wirksamkeit einer Vertragsklausel. Der Vermieter räumte ein, dass die Klausel als Formularklausel unwirksam wäre, meinte aber, dass im vorliegenden Fall das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) auf die Klausel überhaupt nicht anzuwenden sei, weil der Mietvertrag nicht von ihm, sondern vom Makler vorgelegt worden war. Diese abenteuerliche Argumentation des Vermieters wies der BGH mit zwei Sätzen – wie aus den Leitsätzen ersichtlich – zurück.

Einwendungsausschlussfrist

Der Mieter muss dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen, dass einzelne Betriebskosten mit Rücksicht auf eine hierfür vereinbarte Pauschale nicht abzurechnen sind.

BGH vom 12.1.2011 – VIII ZR 148/10 –

 Langfassung im Internet

Heizung und Warmwasser wurden nach Verbrauch abgerechnet. Alle anderen Betriebskostenarten waren mietvertraglich durch eine Pauschale abgegolten. Gleichwohl rechnete der Vermieter auch über die Betriebskostenpauschale ab und forderte eine sich hier-

aus ergebende Nachzahlung. Der Mieter zahlte nicht, schwieg aber ansonsten.


Das war nach Ansicht des BGH ein Fehler: Der Mieter hätte innerhalb der 12-monatigen Einwendungsfrist nach § 556 Absatz 3 Satz 5, 6 BGB den Einwand erheben müssen, dass die Betriebskosten nicht abzurechnen sind, sondern eine Pauschale vereinbart war. Da er die Frist versäumt habe, müsse er den errechneten Nachforderungsbetrag zahlen.

Der Einwendungsausschluss setze nicht voraus, dass im Mietvertrag Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit entsprechender Abrechnungspflicht überhaupt vereinbart seien. Die aufeinander abgestimmten Ausschlussfristen für die Abrechnung des Vermieters (§ 556 Absatz 3 Satz 3 BGB) und die Einwendungen des Mieters (§ 556 Absatz 3 Satz 5 BGB) verfolgten den Zweck, dass innerhalb einer absehbaren Zeit nach Ablauf des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung erteilt und Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche erzielt werde. Die damit beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre nicht gewährleistet, wenn nach Ablauf der Frist noch Streitigkeiten darüber möglich wären, ob bestimmte Betriebskosten mit Rücksicht auf eine insoweit vereinbarte Pauschale zu Unrecht angesetzt worden seien.

WBS-Miete

Die besondere Mietobergrenze für Wohnungen in geförderten ModInst-Wohnhäusern schließt das Recht des Vermieters nicht aus, Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen; die staatliche Förderung wirkt zugunsten des Mieters, nicht aber zu Lasten des Vermieters.

BGH vom 19.1.2011 – VIII ZR 12/10 –

 Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 10. März 2008 verlangte die Vermieterin mit Wirkung ab dem 1. Juni 2008 vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete von 179,44 Euro um 19,59 Euro auf 199,03 Euro. Sie stützt ihr Begehren auf den qualifizierten Mietspiegel des Landes Berlin (2007).

Für die Wohnung waren Förderungsmittel des Landes Berlin aufgrund des Förderungsvertrages mit dem Land Berlin aus dem Jahr 2000 für Baumaßnahmen an dem Gebäude, in dem die vermietete Wohnung liegt, gewährt worden. § 4 der Anlage 2 des Mietvertrags der Parteien sah eine besondere Mietobergrenze bei Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vor. Der Mieter, der im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins war, meinte, eine Mieterhöhung sei aus diesem Grund teilweise ausgeschlossen.

Der BGH gab der Vermieterin Recht. Der Mieter dürfe seine Zustimmung nicht auf die sogenannte „WBS-Miete“, also die Mietobergrenze, reduzieren. Ein solches Verhalten führe im Zustimmungsprozess zum (teilweisen) Unterliegen des Mieters. Selbstverständlich dürfe der Mieter – trotz Zustimmung auf einen

höheren Wert – solange die geringere WBS-Miete zahlen, wie er der Vermieterin fristgerecht einen gültigen WBS nachweisen könne.

Anspruch auf Untervermietung

a) Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat.

b) Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

c) Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt.

BGH vom 2.2.2011 – VIII ZR 74/10 –

➔ Langfassung im Internet

Wer untervermieten will, riskiert die ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB, wenn er dies ohne Genehmigung des Vermieters tut. Und zwar auch dann, wenn er als Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 Absatz 1 BGB hat. Deshalb ist Mietern generell zu raten, bei Verweigerung der Genehmigung bzw. bei Schweigen des Vermieters diesen auf Genehmigung prozessual in Anspruch zu nehmen und nicht einfach den Untermieter dauerhaft aufzuneh-

men. Im vorliegenden Fall hat der BGH nun entschieden, dass eine solche Kündigung im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sein kann. Da ein Mieter aber nie eindeutig wissen kann, ob dem Vermieter die Person des Untermieters nicht vielleicht doch ausnahmsweise unzumutbar ist und er deshalb die Genehmigung berechtigterweise verweigern kann (vgl. § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB), besteht bei Einzug des Untermieters vor Erteilung der Genehmigung weiterhin grundsätzlich die Gefahr der Kündigung – trotz dieses mieterfreundlichen Urteils des BGH.

Kündigungsbegründung

Der Vermieter kann zur Begründung einer Kündigung auf die in einem früheren, dem Mieter zugegangenen Schreiben dargelegten Gründe Bezug nehmen.

BGH vom 2.2.2011 – VIII ZR 74/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die ordentliche Kündigung des Vermieters ist nur wirksam, wenn das Kündigungsschreiben mit einem Kündigungsgrund versehen ist (§ 573 Absatz 3 BGB). Hierbei kann der Vermieter wegen der Kündigungsgründe auf ein vorangegangenes und der neuen Kündigung nochmals beigelegtes älteres Kündigungsschreiben Bezug nehmen. Es wäre – so der BGH – eine leere Förmelerei, von einem Vermieter in derartigen Fällen zu verlangen, die in der vorangegangenen Kündigung dargelegten Kündigungsgründe nochmals in der neuen Kündigung zu wiederholen. Erst recht gelte dies, wenn das vorangegangene Kündigungsschreiben der neuen Kündigung nochmals beigelegt ist.

Instanzen-Rechtsprechung

Gestank im Treppenhaus

Gelangen üble Gerüche dauerhaft aus einer Wohnung in das Treppenhaus und zum Teil auch in die Wohnungen anderer Mieter, müssen diese das grundsätzlich nicht hinnehmen. Die Rücksichtnahme auf Alter und Krankheit des störenden Mieters findet in der Unzumutbarkeit der Belästigung für die übrigen Hausbewohner ihre Grenze.

Wann von unzumutbaren Geruchsbelästigungen auszugehen ist, muss gegebenenfalls durch Gutachten festgestellt werden.

LG Berlin vom 28.1.2011

– 65 S 296/10 –

➔ Langfassung im Internet

Vorliegend ging es um den Gestank von sich zersetzenden menschlichen

Exkrementen beziehungsweise sich zersetzendem organischen Müll mit der Folge, dass ein Betreten des Treppenhauses nur noch mit Geruchsschutz als erträglich empfunden wurde und ein Hineinsickern des Gestanks in die eigene Wohnung nicht zu verhindern war.

Solcherart Gerüche seien – wie das Landgericht feststellte – auch nicht zu vergleichen mit gelegentlich oder regelmäßig durch Kochen, Wäschen und so weiter auftretenden Gerüchen, die als mit dem Wohnen unvermeidlich zusammenhängend und soweit sie im üblichen Rahmen liegen, hinzunehmen seien und keine Minderung der Miete bewirkten. Der Vermieter hatte diesen Mangel bestritten und den Mieter aufgefordert, geminderte Miete nachzuzahlen. Der Mieter beauftragte daraufhin einen Sachverständigen mit der Begutachtung des olfaktorischen

Zustandes. Dieser hatte den charakteristischen Geruch nicht nur bei Öffnen der Briefklappe wahrgenommen. Dem Gutachten war auch zu entnehmen, dass der Geruch sich an der geöffneten Klappe um ein Vielfaches verstärkte, der Geruch aber auch noch vor der Tür der Wohnung des Mieters eine Etage darüber wahrgenommen werden konnte. Das Gericht erkannte dem Mieter aufgrund des Gutachtens eine Mietminderung von 10 Prozent wegen unzumutbarer Geruchsbelästigung zu. Darüber hinaus hat es den Vermieter zur Erstattung der in Höhe von 330 Euro angefallenen Kosten für das Sachverständigen Gutachten verurteilt. Der Mieter durfte durch die Einholung des Sachverständigen Gutachtens annehmen, dass dies zur Durchsetzung seines Mangelbeseitigungsanspruchs beitragen werde, da der Vermieter eine erhebliche Ge-

brauchsbeeinträchtigung in Abrede stellte und auch nach einem Orts-termin nicht tätig geworden war, um den Mangel zu beseitigen. Außerdem ergab das Gutachten nicht lediglich ein Ergebnis in Bezug auf die Beeinträchtigung durch den Geruch beziehungsweise Gestank. Es schloss auch eine Geruchsquelle, nämlich leichtflüchtige organische Kohlenwasserstoffe, wie sie in Lösungsmitteln, Lacken, Farben, Klebern und so weiter ausgasen können, aus.

Modernisierung (1)

Werden Nachtspeicheröfen durch eine Gaszentralheizung ersetzt, hat der Mieter dies als Energieeinsparungsmaßnahme zu dulden.

*LG Berlin vom 27.8.2010
– 63 S 171/09 –*

🔗 Langfassung im Internet

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch Einholung des Sachverständigengutachtens war das Landgericht zu der Überzeugung gelangt, dass die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme zu einer Ersparnis an Primärenergie führen werde. Zwar begründe der Einbau einer Gaszentralheizung keine Wohnwertverbesserung, wenn die betreffenden Räumlichkeiten bereits mit Nachtspeicheröfen ausgestattet seien, weil insoweit eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts oder des Bedienungskomforts nicht zu erkennen sei. Dem Anwendungsbereich des § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB unterfielen jedoch auch Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wie sie durch den Anschluss der Wohnung an eine Gaszentralheizung bewirkt würden.

Es komme dabei nicht darauf an, ob für die Beheizung der Wohnung tatsächlich weniger Energie verbraucht werde. Es könne auch dahinstehen, ob sich die von dem Mieter zu tragenden Kosten verringern und insbesondere unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung wirtschaftlich seien. Denn der Gesetzgeber habe im volkswirtschaftlichen Interesse an einer Modernisierung des Wohnbestandes – auch zum Zwecke der Energieeinsparung – von einer be-

grenzenden Regelung bewusst abgesehen.

Auch die Einsparung (nur) von Primärenergie mit ihren begrenzten Ressourcen werde nach den umweltpolitischen Interessen des Gesetzgebers im Interesse der Allgemeinheit vom Duldungsanspruch nach § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB erfasst. Diese Zielsetzung habe der BGH zuletzt mit Urteil vom 24. September 2005 – VIII ZR 275/07 – noch einmal ausdrücklich hervorgehoben. Der Vermieter solle über § 559 BGB einen finanziellen Anreiz (Mieterhöhung) erhalten, um einen umweltschonenden Umgang mit Energien zu veranlassen. Darüber hinaus solle er im volkswirtschaftlichen Interesse mitwirken, die nicht regenerativen Primärenergieressourcen wie Gas und Öl nachhaltig zu schonen, damit sie für nachfolgende Generationen verfügbar blieben.

Modernisierung (2)

Der Mieter hat den Austausch der Heizkostenverteiler durch solche mit Funkablesetechnik zu dulden.

*LG Berlin vom 22.10.2010
– 63 S 451/10 –*

🔗 Langfassung im Internet

Das Gericht nimmt auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12. Mai 2010 – VIII ZR 170/09 – Bezug.

Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Auch wenn der Vermieter es unterlassen hat, bis zum Stichtag die nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken beheizter Räume zu dämmen, erwächst dem Mieter hieraus kein Schadensersatzanspruch.

*LG Berlin vom 4.2.2011
– 63 S 181/10 –, mitgeteilt
von RA Tomas Zebisch*

Der Mieter machte Schadensersatz wegen erhöhter Gaskosten im Hinblick auf die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke geltend. Das

Landgericht wies den Anspruch ab. Soweit § 9 Absatz 3 EnEV 2004 die Nachrüstung einer Dämmung für nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume bis 31. Dezember 2006 vorsehe, ergäbe sich aus einem Verstoß gegen diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Vermieters kein Schadensersatzanspruch des Mieters, da § 9 Absatz 3 EnEV kein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Absatz 2 BGB sei. Den Schutz eines anderen bezwecke eine Norm, wenn sie zumindest auch dazu dienen soll, den Einzelnen oder einzelne Personengruppen gegen die Verletzung eines bestimmten Rechtsguts zu schützen. Die Schaffung eines individuellen Schadensersatzanspruchs müsse erkennbar vom Gesetz erstrebt werden. Inhalt und Zweck der Energieeinsparungsverordnung, des Energieeinsparungsgesetzes und der diesem zugrunde liegenden europäischen Richtlinien bestünden aber in dem Erreichen umweltpolitischer Ziele, indem durch eine verbesserte Dämmung von Gebäuden ein verringertes Verbrauch von Heizenergie und damit eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes erreicht werde. Der Umstand, dass eine bessere Dämmung des Gebäudes zu verminderten Heizkosten des Mieters führe, mag eine Wirkung des Gesetzes sein, doch komme es nicht auf die Wirkung, sondern auf den Inhalt und Zweck des Gesetzes an und dieser sei nicht darauf gerichtet, einen individuellen Schadensersatzanspruch für einzelne Mieter zu schaffen.

Modernisierung (3)

Ist das Einkommen des Lebensgefährten der Mieterin bei der – die Duldung der Modernisierung hindernden – finanziellen Härte zu berücksichtigen?

*LG Berlin vom 8.3.2011
– 65 S 19/11 –*

🔗 Langfassung im Internet

Nach Ansicht des Landgerichts ist diese Frage zu bejahen. Dies ergebe sich aus dem Umstand, dass nach der Neufassung des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB im Rahmen der Miet-

rechtsreform die Interessen anderer Haushaltsangehöriger des Mieters in die Härtefallregelung einbezogen wurden. Ausdrücklich genannt würden vom Gesetzgeber in diesem Zusammenhang Partner, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten Haushalt leben. Wenn es auf der einen Seite – zugunsten des Mieters – ausreiche, dass die Maßnahme bei einer Mehrheit von Mietern und Angehörigen nur für eine dieser Personen nicht zumutbar sei, könne auf der anderen Seite – zu seinen Lasten – nicht das in den auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt fließende Einkommen des Partners unberücksichtigt bleiben.

Kündigungsschutzklausel-Verordnung

Auch wenn die Kündigungsschutzklausel-VO am 31. August 2011 außer Kraft tritt, gilt für vor diesem Zeitpunkt ausgesprochene Kündigungen die siebenjährige Kündigungssperre weiter.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 3.1.2011 – 20 C 287/10 –

In Berlin gilt zur Zeit noch für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine siebenjährige Kündigungssperre für Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder Hinderung wirtschaftlicher Verwertung nach Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung. Ob diese am 31. August 2011 außer Kraft tretende Landesverordnung verlängert oder erweitert wird, ist zurzeit noch unklar. Ohne eine entsprechende landesgesetzliche Regelung gilt die dreijährige Kündigungssperre des § 577 a BGB. Im vorliegenden Fall war der erste Erwerber der Eigentumswohnung am 13. September 2007 in das Grundbuch eingetragen worden. Sein Rechtsnachfolger kündigte zum 30. April 2010 wegen Eigenbedarfs. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage zu Recht als unbegründet ab, da die Kündigungssperre für die in Kreuzberg gelegene Wohnung noch nicht abgelaufen war. Es wies darüber hinaus darauf hin, dass die

Kündigungssperre im vorliegenden Fall erst am 13. September 2014 ende. Dies gelte auch dann, wenn die am 31. August 2011 außer Kraft tretende Verordnung durch keine neue Verordnung ersetzt werde. Denn einmal begonnene Fristen blieben hiervon unberührt.

Lärm durch Jalousie

Die Nutzung der elektrischen Fensterrollläden zur Nachtzeit kann von Nachbarn nicht untersagt werden.

AG Düsseldorf vom 29.11.2010 – 55 C 7723/10 –

Streitauslösend waren die Geräusche eines Rollladens in einer Eigentumswohnungsanlage. Eine Mieterin betätigte die elektrischen Rollläden ihrer Wohnung abends zwischen 22.30 und 23.30 Uhr. Ein selbstnutzender Wohnungseigentümer behauptete, dass durch den Lärm der Rollläden sein Kind aus dem Schlaf gerissen würde. Die Mieterin wiederum ist der Ansicht, sie sei auch zwischen 22.00 und 6.00 Uhr aufgrund ihres allgemeinen Persönlichkeitsrechts berechtigt, ihre Rollläden zu betätigen.

Dieser Ansicht folgte das Amtsgericht: Dem klagenden Eigentümer stehe gegenüber der Mieterin kein Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB zu. Nach dieser Vorschrift dürfe zwar der Eigentümer gegenüber einem Störer auf Unterlassung klagen, wenn das Eigentum beeinträchtigt werde und weitere Beeinträchtigungen zu besorgen seien.

Gemäß § 1004 Absatz 2 sei der Anspruch aber ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet sei. Dies sei hier der Fall. Die Betätigung von Rollläden gehöre zum normalen Gebrauch einer Wohnung. Es handele sich um sozial adäquates Verhalten. Es liege auch in der Natur der Sache, dass die Rollläden gerade zur Nachtzeit benutzt würden, schließlich sollen sie die Räume zum Schlafen verdunkeln. Dem Benutzer einer Wohnung sei auch nicht vorzuschreiben, um wie viel Uhr er seine Räume verdunkelt. Auch wenn die Rollläden im Haus der Parteien möglicherweise

störend seien, weil das Haus hellhörig sei und die Rollläden aus Aluminium bestünden, brächten sie nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Denn das Geräusch sei nur für die sehr kurze Zeit des Betätigens der Rollläden zu hören. Wenn das Kind der Kläger hierdurch aufwache und danach nicht leicht wieder in den Schlaf finde, so sei das für die Kläger sicherlich misslich. Hieraus folge aber keine rechtliche Pflicht der Mieterin, sich in ihrer normalen, allgemein üblichen Lebensführung einzuschränken.

Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Beruhet der Kündigungsgrund auf einem Zahlungsverzug des Mieters, der sich über mehrere Monate erstreckt, ist in dem Kündigungsschreiben die Höhe des Rückstandes und dessen Zusammensetzung anzugeben.

AG Mitte vom 7.4.2011 – 10 C 106/10 –, mitgeteilt von RAen Daniel Friedrichs & Axel Tolle

Das Gericht wies die Räumungsklage des Vermieters wegen Zahlungsverzuges unter Berufung auf die Entscheidung des BGH vom 12. Mai 2010 – VIII ZR 96/09 – ab. Der Vermieter hatte in dem Kündigungsschreiben zwar den Rückstand beziffert, allerdings in der schriftlichen Kündigungserklärung nicht aufgeschlüsselt, für welche Monate ein Rückstand in welcher Höhe geltend gemacht werde. Der Vermieter hatte auch keinen Beweis dafür angetreten, dass dem Kündigungsschreiben eine Mietkontenaufstellung beigelegt gewesen war, aus der sich der Rückstand im Einzelnen hätte entnehmen lassen können. Im Kündigungsschreiben selbst wurde auf eine etwaige Anlage, beziehungsweise eine beigelegte Mietkontenaufstellung nicht Bezug genommen. Darlegungs- und beweispflichtig für eine formwirksam zugewandene Kündigung durch Beifügung eines Mietkontenblattes zur ausreichenden Begründung der fristlosen Kündigung ist aber der Vermieter.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

- **Spontan: Beratung ohne Anmeldung**
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **Wunschtermin: Beratung mit Terminvereinbarung**
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe
🚶 Seestraße

Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,
nahe Brandenburger Tor
🚶 🚶 Brandenburger Tor
🚶 Französische Straße und Mohrenstraße
Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe
🚶 Altstadt Spandau
🚶 🚶 Rathaus Spandau

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
🚶 Eberswalder Straße
🚶 Schönhauser Allee

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)
Zugang behindertengerecht
🚶 Wilmsdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe
🚶 🚶 Frankfurter Allee

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
Zugang rollstuhlgerecht
🚶 Walther-Schreiber-Platz
🚶 Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südstern
Rollstuhlzugang durch
den Hauseingang
mit flacher Rampe

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
Rollstuhlzugang direkt von
der Straße mit einer Stufe
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Bitte beachten Sie

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

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der 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 Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

U S Brandenburger Tor, U Französische Str., U Mohrenstr.

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstraße 57-60/
nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg,
Ausgang Siegfriedstraße

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

Zugang rollstuhlgerecht

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Mietertag**

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: ☎ 22626-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für **Mitglieder** des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Kosten: 35 €. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

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

■ Treptow

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,
☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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 –
Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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, Behrenstraße 1 c, 10117 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

Juni 2011

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.6.

19.30 Festveranstaltung:
Verleihung der Urania-Medaille an Frau Prof. Dr. Claudia Kemfert

Sonntag, 5.6.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Das minderwertige Ich – Alfred Adler

Dienstag, 7.6.

19.30 Hannelore Ellersiek: Vier Monate Weltreise –
und wie sie das Leben einer Managerin verändert hat**

Mittwoch, 8.6.

17.00 Film: Hereafter (2010)
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Faszination Wasser – Das Elixier des Lebens**
19.30 Dr. Nadja Cholidis: Die Bildwerke vom Tell Halaf – Ein Puzzle mit 27 000 Teilen**
20.00 Film: Hereafter (2010)

Donnerstag, 9.6.

17.00 Film: Hereafter (2010)
17.30 Prof. Dr. Dr. Hinderk E. Emrich: Wie aktuell sind C. G. Jung und sein Denken?*

19.30 Michael Cramer: Nichts ist unmöglich. Hat die Atomkraft in Europa eine Zukunft?*

20.00 Film: Nachtmeerfahrten (2011)

Freitag, 10.6.

15.30 Johannes Prittwitz: Ein Berliner Ort mit großer Vergangenheit –
Der Schlossplatz**

16.45 Prof. Dr. Günter Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik

17.00 Film: Im Himmel, unter der Erde (2011)

17.30 Viola Morlinghaus: Überzeugend auftreten – erfolgreich präsentieren*

19.30 Prof. Dr. Claus Kiefer: Der Quantenkosmos*

20.00 Film: Drei (2010)

Dienstag, 14.6.

17.00 Film: Im Himmel, unter der Erde (2011)

17.30 PD Dr. Michaela Riediger: Gute Laune – eine Frage des Alters?
Emotionales Erleben und emotionale Kompetenzen von der Jugend bis ins Alter**

19.30 Frank Henkel, Prof. Ernst Elitz, Klaus Bresser: Zukunft Berlin –
Strategien für die deutsche Hauptstadt*

20.00 Film: Drei (2010)

Mittwoch, 15.6.

17.00 Film: Hereafter (2010)

17.30 Armin Fuhrer: Hitlers Spiele – Olympia 1936 in Berlin**

19.30 Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Deuffhard: Mit Wärme gegen Krebs*

20.00 Film und Gespräch: Immer ostwärts – von Berlin nach Wladiwostok

Donnerstag, 16.6.

17.30 Prof. Dr. Andreas F.H. Pfeiffer: Prävention und Therapie des Diabetes mellitus*

19.30 Theater der Erfahrungen: Hartz IX

20.00 Film: Almany – Willkommen in Deutschland (2010)

Montag, 20.6.

17.00 Film: Almany – Willkommen in Deutschland (2010)

17.30 Dr. Stephan Elbern: Golf von Neapel und Amalfitana**

19.30 Prof. Dr. Laurenz Demps: Die Neue Wache – Vom königlichen Wachhaus
zur Zentralen Gedenkstätte**

20.00 Film: Another Year (2010)

Dienstag, 21.6.

17.00 Film: Another Year (2010)

17.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Basiliken, Parkanlagen und
Villengärten in Rom**

19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Von Jan van Eyck zu Hugo van der Goes –
Das erste Jahrhundert der Altniederländischen Malerei**

20.00 Film: Almany – Willkommen in Deutschland (2010)

Mittwoch, 22.6.

17.00 Film: Das Labyrinth der Wörter (2010)

17.30 Jürgen Grothe: Prenzlauer Berg – ein Berliner Bezirk im Wandel der Zeiten**

20.00 Film in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Berlin: Bird's Nest

20.00 Film: Unknown Identity (2011)

Donnerstag, 23.6.

16.00 Gesundheitstag: Harnblasen- und Darmerkrankungen enttabuisieren
Vorträge und Beratung / Eintritt frei

17.00 Film: Das Labyrinth der Wörter (2010)

17.30 Uwe Marek: Carl Gotthard Langhans – Baumeister des Brandenburger Tores**

19.30 Dr. Hubert Zitt: Energie und Antriebstechnik bei Star Trek**

20.00 Film: Unknown Identity (2011)

Berliner Mieterverein e.V., Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Freitag, 24.6.

15.30 PD Dr. med. Uwe Trefzer: Hautkrebs – Wie schütze ich mich rechtzeitig
und wie wird er behandelt?*

16.15 Prof. Dr. Günter Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik

17.30 Dr. Tim Conrad: Die Angst des Schützen vorm Elfmeter –
Der perfekte Schuss beim Elfmeter*

19.30 Dr. Martin zur Nedden: Das Standardmodell
der Elementarteilchenphysik – Eine Einführung*

20.00 Film: Unknown Identity (2011)

Sonntag, 26.6.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Das Über-Ich – Friedrich Nietzsche

Montag, 27.6.

17.00 Film: Brighton Rock (2010)

17.30 Bernd Maether: Das Krongut Bornstedt –
das „italienische Dörfchen“ am Park Sanssouci**

19.30 Christoph Meyer, Jürgen Engert: Zukunft Berlin –
Strategien für die deutsche Hauptstadt*

20.00 Film: 127 Stunden (2010)

Dienstag, 28.6.

17.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Liebe ohne Leiden –
buddhistische Hilfen für glückliche Beziehungen*

19.30 Dr. med. Kerstin Anvari: Explosionen im Kopf –
Wissenswertes rund um Dauerkopfschmerzen und Migräne*

20.00 Film: 127 Stunden (2010)

Mittwoch, 29.6.

17.00 Film: 127 Stunden (2010)

17.30 Dr. med. Helmut Albrecht: Burn Out – ein klarer Fall für die Individualpsychologie?*

18.00 Urania-Jahresmitgliederversammlung – Nur für Urania-Mitglieder

20.00 Film: 127 Stunden (2010)

Donnerstag, 30.6.

17.00 Film: Brighton Rock (2010)

17.30 Bettina Probst: Görlitz und die Via Regia – 800 Jahre Bewegung und Begegnung**

19.30 Prof. Dr. Norbert Kapferer: Schrecken und Faszination –
Der Islam und seine Rezeption in Theologie, Philosophie und Poetik*

20.00 Film: Brighton Rock (2010)



Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN

Mi, 01.06. 19.30 Uhr
Festakt

Verleihung der
Urania-Medaille 2011 an
**Prof. Dr.
Claudia Kemfert**

Laudatio:
Prof. Dr. Klaus Töpfer

Ticket-Telefon: (030) 218 90 91 oder www.urania.de

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania
oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins
unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2011 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €