



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

Juni
6/2013

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Miet- spiegel 2013

Die Preisspirale
dreht sich weiter

PREISWERTE NEUBAUWOHNUNGEN

Der Senat überlegt,
zwei Bezirke handeln

BMV-BEZIRKSGRUPPEN

Ohne Basis geht
es nicht

URLAUB

Ein guter Nachbar
ist der beste Schutz

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2011/2012



Das Nachschlagewerk für Mieter und Vermieter

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 Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel
Renovierung • Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

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

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

BLB

Über 30 Jahre Erfahrung & Vertrauen -
über 50.000 zufriedene Mitglieder.

Wir beraten Sie als Arbeitnehmer, Beamten, Rentner und Arbeitslosen.
Wir erstellen Ihre Einkommensteuererklärung professionell und schnell.
Seien Sie herzlich willkommen in diesen Berliner Hauptberatungsstellen:

Charlottenburg Suarezstraße 56 14057 Berlin ☎ 030 32 77 290	Hellersdorf Rathener Straße 8 12627 Berlin ☎ 030 99 40 07 80	Marzahn Marzahner Promenade 31 F 12679 Berlin ☎ 030 93 52 39 30
Friedrichshain Strausberger Platz 18 10243 Berlin ☎ 030 24 04 58 62	Hohenschönhausen Ahrenshooper Straße 22 13051 Berlin ☎ 030 92 80 166	Pankow Schulstraße 3 13187 Berlin ☎ 030 47 47 00 31
Johannisthal Winckelmannstr. 29 12487 Berlin ☎ 030 63 17 713	Köpenick Alt-Müggelheim 9 12559 Berlin ☎ 030 65 98 254	Treptow Schönefelder Chaussee 221 12524 Berlin ☎ 030 67 31 052

Weitere Berliner Beratungsstellen
und steuerliche Informationen
finden Sie auf unserer Internetseite:
www.blb-ev.de

Wir beraten Sie im Rahmen einer Mitgliedschaft, wenn Sie Einkünfte aus nichtselbstständiger Tätigkeit, Renten oder Unterhaltsleistungen erzielen, nicht selbstständig tätig sind und die Einnahmen aus den von Ihnen erzielten Nebeneinkünften (z. B. Vermietung, Kapitalvermögen) die Grenzen von 13.000 € bzw. 26.000 € bei Zusammenveranlagung nicht überschreiten.

INHALT

PANORAMA

Der Veranstaltungstipp: 50 Türen in eine dunkle Zeit	6
BMV-Delegiertenversammlung 2013: Service und Interessenvertretung werden groß geschrieben ...	6
Baustellen: Wann Eltern nicht für ihre Kinder haften	7
Der Webtipp: Pflegedienste – Hilfe aus dem Internet	7
Der Mietrechtstipp: Der Vermieter wechselt – der Kautionsanspruch nicht	7
Landessozialgericht zu Hartz-IV-Unterkunftskosten: Berechnung nicht nachvollziehbar	8
Deutscher Städtetag: Mietwucherstopp und Wohngelderhöhung gefordert	8
Calvinstraße 21: Landgericht macht Mieter wehrlos	9
Der Mietrechtstipp: Mietkautions-Anlage	9
Der Mietrechtstipp: Die Zinsen zum Schluss	9
Studentenwohnheime: Cooler Wohnen im Container	10
Senatsbeschlüsse zum Wohnen: Die Richtung stimmt	10
Stadtentwicklungsplan Wohnen: Bilderbuch für Baugruben?	11
Urteilen Sie Selbst! Nackte Tatsachen	11
Obdachlosigkeit: Statistisch nicht erfassbar?	12
Der Literartipp: Unterwegs mit dem Stadtwanderer	12
Der Veranstaltungstipp: 26 Stunden Stadtnatur	13
Der Mietrechtstipp: Kaution in sicheren Händen	13

TITEL

Die Preisspirale dreht sich weiter: Mietspiegel 2013	14
--	----

HINTERGRUND

Preiswerte Neubauwohnungen: Der Senat überlegt, zwei Bezirke handeln	20
Protest im Internet: www – Aufgepasst!	21
100 Jahre Gartenstadt Falkenberg: Ein Meisterwerk in bunt	22
BMV-Bezirksgruppen: Ohne Basis geht es nicht	24
Urlaub: Ein guter Nachbar ist der beste Schutz	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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



Ausgerechnet schlecht ausgestattete Wohnungen und solche in einfachen Lagen machen die größten Mietsprünge. Das dokumentiert der Berliner Mietspiegel 2013. Aber auch für die anderen Wohnungsbestände gibt es keine Entwarnung:

Die Preisspirale dreht sich weiter Seite **14**



Wer seinen Unmut und Protest gegen Vermieterwillkür auf einer Internetseite kundtut, begibt sich auf juristisch strittiges Terrain. Da heißt es **www – Aufgepasst!**

Schade, dass Tauts Gartenstadtpläne am Falkenberg Fragment geblieben sind. Schön, das es das Fragment gibt. 100 Jahre alt wird die Siedlung



Ein Meisterstück in bunt

Fotos: Christian Muhrbeck, Sabine Münch, Daniel Schaub

Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 5/2013, Seite 14, Jens Sethmann: „Die Bagger-spiele des Senators – Kann Michael Müller Berlins Wohnungsprobleme durch Neubau lösen?“

Wer Neubau will, muss den Bestand erhalten

Insider wissen, dass der Zusammenhang von Mietentwicklung und Neubautätigkeit nicht heißt: Viel Neubau gleich preiswertes Wohnen, sondern ganz im Gegenteil. Die hohen Mietpreise haben den Neubau überhaupt erst attraktiv gemacht. Der Neubau stagniert nur deshalb, weil es noch weitaus lukrativer ist, sich ein Grundstück mit einem Haus darauf zu kaufen, die Lücke zwischen Bestandsmiete und Neuvermietung „zielorientiert“ zu nutzen beziehungsweise in Eigentumswohnungen umzuwandeln, die anschließend zu horrenden Preisen auf den Markt geworfen werden. Branchenkenner und vor allem die Betroffenen wissen nur allzu gut: Neubau schützt nicht vor Verdrängung. Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss den Bestand erhalten.

Für einen halbwegs versierten Mietkundler steht außer Zweifel, dass soziale Wohnungspolitik nur gegen

die Marktlogik durchzusetzen ist und erst einmal das Spekulieren auf Mietsteigerungen auszubremsen hat. Denn solange Grundstücke zu Höchstpreisen gehandelt werden und solange Mieter energetischen Modernisierungen weitgehend schutzlos ausgeliefert sind, ist jedes Neubauprogramm reine Makulatur. Wohnungspolitik war und ist Sozialpolitik, weil alle Menschen Raum zum Wohnen brauchen, ob sie nun arm oder reich, jung oder alt, benachteiligt oder privilegiert sind.

V. Legien per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2013, Seite 30: „Mietrecht – Einwendungsausschlussfrist (2)“

Mathe-Nachhilfe

Schuster bleib' bei deinen Leisten, Richter bleib' bei deinen Paragrafen! Hoffentlich ist der Richter in Rechtskunde besser, als er in Mathe zu sein scheint.

Die Begründung der Entscheidung zur Einwendungsausschlussfrist ist ganz einfach falsch. Statistik ist Mathematik. Mathematik ist eindeutig. Mit jedem p-Faktor steigt die Gesamtwahrscheinlichkeit der Zustimmung. $1/p(\text{gesamt}) = 1/p(\text{FAX}) + 1/p(\text{eMail}) + 1/p(\text{Brief})$. Dazu braucht man nur Wikipedia:

<http://de.wikipedia.org/wiki/>.

Interessant ist nun aber noch mehr die Frage nach der Gültigkeit eines Urteils, das auf einem offenkundigen Fehler gründet.

F. Widmann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2013, Seite 4, redaktionelle Ergänzung zu Leserbrief „Leere Kassen, leere Worte“

Widerspruch

Der Kommentar der Redaktion „Im demokratischen Staat sind Veränderungen an politischen Mehrheiten und damit an politischen Verhältnissen nur durch ein entsprechendes Votum der Bevölkerung möglich“ kann meiner Meinung nach so nicht unwidersprochen stehen bleiben. Zum einen wird hier impliziert, dass Veränderungen an politischen Verhältnissen durch Veränderungen

an politischen Mehrheiten möglich sind.

Die Geschichte der letzten 20 Jahre gibt dafür keinen Beweis. Zum anderen wird impliziert, dass Deutschland ein demokratischer Staat ist. Aktuelle Ereignisse legen dagegen den Schluss nahe, dass dieses Land von Banken und Versicherungen regiert wird, während diejenigen, die gewählt wurden, das Volk zu vertreten, sich hauptsächlich um die eigene Geldtasche kümmern. Dabei ist es ihnen nicht einmal peinlich, Ehegatten und Kinder mit Proforma-Verträgen zu beschäftigen, um noch mal 5000 Euro monatlich extra abzugreifen. Das ist mehr als der Hartz-IV-Regel-satz für ein ganzes Jahr!

Allerdings schließe auch ich mich dem Vorschlag eines Wahlboykotts nicht an. Denn dieses Votum lässt sich nicht von Faulheit unterscheiden. Mag Boykott kein Votum sein – ungültige Stimmen aber sind aktives Misstrauensvotum gegen die Finanzkaste und ihre Vertreter.

B. Peitsch per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 12/2012, Seite 14, Armin Hentschel: „Mythos Dichte – Berlins Stadtplanung diskutiert über die Nachverdichtung der Innenstadt“

Berliner Wohnfläche im hinteren Bereich

„Die Wohnfläche pro Person in Berlin ist allein zwischen 1990 und heute von 22 auf 39 Quadratmeter gestiegen“, schreibt der Autor. Die Angabe zur Entwicklung der Wohnfläche pro Person (1990: angeblich 22 Quadratmeter) ist falsch und sollte nicht zu neuer Mythenbildung beitragen. Im Jahr 1989 betrug sie 37,4 Quadratmeter in Berlin (West) und 30,4 Quadratmeter in Berlin (Ost). Quelle: Statistisches Landesamt Berlin und Statistisches Amt der Stadt Berlin: Statistische Informationen, Heft 1, Stand 31. Dezember 1989. Und auch in der MieterMagazin-Ausgabe 9/2005 merkte Rainer Bratfisch zu Recht an, im deutschen und im europäischen Vergleich liege „Berlin ... mit 38,7 Quadratmetern im hinteren Bereich“.

T. Kayser per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 61. Jahrgang 2013

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Daniel Schaub · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Michael Jespersen, Matthias Lüdecke, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, Daniel Schaub, Andreas Varnhorn, Uwe Völkner · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, 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

Herzliche Einladung
zur Diskussionsveranstaltung

„Ist Wohnen für alle noch bezahlbar?“

mit Kandidatinnen und Kandidaten der
politischen Parteien zur Bundestagswahl
für den Wahlkreis Berlin-Mitte

am Donnerstag, 27. Juni 2013 um 18.00 Uhr
im Seniorentreff Mitte in der Torstraße 203

Auf Ihr Kommen freut sich die Bezirksleitung
Mitte des Berliner Mietervereins

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächster Termin ist: Montag, 17. Juni 2013. Im Juli und August finden keine Vorstandssprechstunden statt.

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

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

Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben die folgenden Beratungsstellen von Mittwoch, dem 19. Juni bis einschließlich Freitag, dem 2. August 2013 geschlossen:

Lichtenberg: „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60

Mitte: Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

Mitte/Moabit: Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Straße 44

Schöneberg: AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19

Zehlendorf: Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

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: **Mietspiegel**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

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



Einsenderin dieses Fotos ist Claudia Mehlmann.

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.

DER VERANSTALTUNGSTIPP

50 Türen in eine dunkle Zeit

Licht, Luft und Sonne sind die zentralen Schlagworte, mit denen in den 1920er-Jahren der Aufbruch in die wohnungspolitische Moderne umschrieben wurde. Nach Plänen von Bruno Taut und Martin Wagner entstehen auf den Britzer Feldern zwischen 1925 und 1933 die Hufeisensiedlung und nach Plänen von Ernst Engelmann und Emil Fangmeyer zwischen 1925 und 1927 die Krugpfuhsiedlung unter der Bezeichnung Großsiedlung Britz. Das Spektrum der Bewohner ist Ende der 1920er-Jahre vielfältig: Viele von ihnen sind Mitglieder der Arbeiterparteien SPD oder KPD und gewerkschaftlich organisiert. Mit der Verschiebung der politischen Machtverhältnisse 1933 zugunsten der NSDAP werden die lebendigen Beziehungen in der Großsiedlung Britz jedoch zerstört.

In der Ausstellung führen 50 Türen symbolisch in die Lebensrealität der NS-Zeit. Jede Tür steht für eine reale Adresse, an der das beschriebene Ereignis stattgefunden hat. In einem Haus wird eine Jüdin versteckt, in einem anderen Haus eine Widerstandaktion geplant und um die Ecke wohnt ein SS-Mann, der schon von seinen Ländereien in Polen träumt. So können die Ausstellungsbesucher anhand der jeweiligen biografischen Umstände ermessen, in welcher Weise das Leben der handelnden Personen von den Strukturen des NS-Regimes und seinen ausführenden Organen beeinflusst wurde. Eine Chronik von 1918 bis 1945 bietet eine zeithistorische Orientierung.



Foto: MieterMagazin-Archiv

■ *Das Ende einer Idylle? Hufeisen- und Krugpfuhsiedlung in Britz vor und nach 1933, Museum Neukölln, Gutshof Britz, Alt-Britz 81, 12359 Berlin, geöffnet Dienstag bis Sonntag, 10 bis 18 Uhr.*

Begleitende Führungen und Gespräche: Sonntag, 16. Juni 2013, 16 und 18 Uhr und Sonntag, 14. Juli 2013, 14 Uhr, Teilnahme kostenlos.

Anmeldung für diese und andere Führungen erbeten unter ☎ 627 27 77 16 oder unter info@museum-neukoelln.de Die Ausstellung dauert bis zum 29. Dezember 2013.



Foto: Daniel Schaub

Dr. Franz Schulz spricht zu den Delegierten des Berliner Mietervereins

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2013

Service und Interessenvertretung werden groß geschrieben

„Mieterstadt Berlin: Taten statt Worte!“ begrüßte das Podiums-Banner die 116 Delegierten, die am 6. Mai zur Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins (BMV) erschienen waren.

„Einiges ist in der Berliner Wohnungspolitik bereits passiert im vergangenen Jahr“, resümierte der Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Edwin Massalsky, in seinem Bericht. Handlungsbedarf gibt es weiterhin, wie der Vorsitzende anhand von drei Beispielen verdeutlichte. Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde zwar in einen Entwurf gegossen, ist aber bis zum heutigen Tag noch nicht als Gesetz in Kraft getreten. Der Senat hat wie angekündigt mit den städtischen Wohnungsunternehmen ein Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten geschlossen. Doch schon drei Verstöße sind dem Mieterverein bekannt geworden. Auf Bundesebene wurde eine Mietrechtsreform durchgesetzt, die in erster Linie zugunsten der Vermieter und auf Kosten der Mieter geht. Einige Korrekturen konnten die Interessenverbände auf Mieterseite zwar erwirken, doch die wesentliche Forderung – die Begrenzung der Neuvertragsmieten – fand kein Gehör. Der Berliner Wohnungsmarkt ist und bleibt besorgniserregend angespannt und fordert weitere Taten. Das bestätigte auch der als Hauptredner ein-

geladene Bezirksbürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg, Dr. Franz Schulz. Er stellte Handlungsmöglichkeiten auf Ebene des Bezirks vor und konnte auch auf Erfolge verweisen: In den Erhaltungssatzungsgebieten seines Bezirks konnten und können Luxussanierungen unterbunden werden – „ein nicht zu unterschätzendes Mittel im Kampf gegen steigende Mieten.“

Doch auch die Genehmigungspflicht von Abriss, die Möglichkeit der Regulierung von Umwandlung in Eigentumswohnungen und die Ausübung des Vorkaufrechts durch städtische Wohnungsunternehmen machen, so Schulz, Erhaltungssatzungen zu einem wertvollen Instrument in der Stadtentwicklungspolitik. „Neubau findet vor allem mit hohen Mieten statt und löst die Probleme nicht“, warnte er und verwies auf die Notwendigkeit, Investoren über städtebauliche Verträge zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu motivieren. Wiederholt positive Mitgliederzuwächse konnte der BMV-Geschäftsführer Reiner Wild verkünden und unterstrich dabei den Anspruch, Mitglieder durch eine wirksame politische Interessenvertretung und eine überzeugende Öffentlichkeitsarbeit auch langfristig zu binden. „Die Mitglieder sollen sich in ihrem Verein wiedererkennen.“ Qualitativ hochwertige Dienstleistung bleibt dabei eine Selbstverständlichkeit. ww

BAUSTELLEN

Wann Eltern nicht für ihre Kinder haften

„Betreten verboten. Eltern haften für ihre Kinder“ – was ganz selbstverständlich klingt, muss jedoch noch lange nicht stimmen. Denn, ob Eltern wirklich haften, hängt von zahlreichen Faktoren ab.

Baustellen üben seit jeher einen großen Reiz auf Kinder aus. Geht jedoch durch die Abenteuerlust und den Entdeckerdrang der Kleinen etwas kaputt, bleibt der Bauherr oftmals auf dem Schaden sitzen. Denn Eltern haften nur, wenn sie nachweislich ihre Aufsichtspflicht verletzt haben. Ob das der Fall ist, hängt unter anderem auch vom Alter des Kindes ab.

Bei Kindern unter sieben Jahren reicht es grundsätzlich, wenn ein Elternteil in der Nähe ist und regelmäßig nach dem Kind schaut. Nutzt das Kind dabei einen unbeobachteten Moment aus und beschädigt etwas auf der nahegelegenen Baustelle, geht der Geschädigte trotzdem leer aus. Schließlich wurde die Aufsichtspflicht erfüllt. Ist ein Kind allerdings schon öfter durch sein Verhalten auf-

fällig geworden, indem es zum Beispiel Verbote ignoriert hat, muss es intensiver im Auge behalten werden. Bei Sieben- bis Siebzehnjährigen hängen eigene Haftung und Umfang der Aufsichtspflicht durch die Eltern von der persönlichen Reife und Entwicklung der Kinder und Jugendlichen ab. Bei einem unauffälligen Elfjährigen reicht es beispielsweise in der Regel aus, vor dem Betreten der Baustelle zu warnen und gelegentlich nach ihm zu schauen. Ein regelmäßig randalierender Teenager wird hingegen in der Regel für Schäden geradestehen müssen. Generell gilt: Je jünger oder uneinsichtiger das Kind ist, desto besser muss es beaufsichtigt werden. Die letztendliche Entscheidung darüber trifft im Schadenfall jedoch immer das jeweilige Gericht. Bauherren könnten also auf ihrem Schaden sitzen bleiben. Damit es gar nicht erst soweit kommt, sollten sie sich nicht einfach auf das warnende, aber rechtlich meist wirkungslose „Betreten verboten“-Schild verlassen. Vielmehr sollten sie die Baustelle wirksam gegen unbefugten Zutritt

sichern, beispielsweise durch einen hohen, abgeschlossenen Zaun. Eine Absperrung empfiehlt sich in jedem Fall: Denn für Gefahren, die von einer Baustelle ausgehen, haftet immer der Bauherr. Stürzt dort



Foto: Uwe Völkner

Eltern haften für ihre Kinder auf Baustellen nur dann, wenn sie ihre Aufsichtspflicht verletzt haben

beispielsweise ein Kind in eine ungesicherte Grube, wird er für etwaige Folgen zur Verantwortung gezogen – selbst dann, wenn sich das Kind unbefugt auf der Baustelle aufgehalten hat.

immowelt.de

DER WEBTIPP

Pflegedienste: Hilfe aus dem Internet

Das Internetportal www.betreut.de bringt Betreuungssuchende und -anbieter zusammen. Interessenten geben ihre Postleitzahl ein und wählen zwischen den Rubriken Kinder, Erwachsene und Senioren, Haus und Garten und Tiere. Für Kinder werden zum Beispiel Betreuung, Aupair-Dienste, Nachhilfe, Jugendreisen und Kitaplätze angeboten, für Haus und Garten Handwerker, Garten- und Haushaltshilfe, Reinigung, Umzug und Transport. Der Rechner schlägt dann einen Stundenlohn vor. Möglich sind stundenweise und tageweise Betreuung, Wochenendbetreuung und Urlaubsbetreuung sowie Reinigungsdienste. Ein Nachteil hat das Internet-Angebot: Service-Suchende können die Datenbank mit über 250000 Profilen nur eingeschränkt nutzen, die Premium-Mitgliedschaft kostet im Monat bei einem Jahresabo 11,95 Euro, zahlbar im Voraus.

rb



DER MIETRECHTSTIPP

Der Vermieter wechselt – der Kautionsanspruch nicht

Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution gilt auch nach einem Vermieterwechsel (§ 566 a BGB). Der neue Vermieter muss die Mietkaution bei Vertragsende selbst dann an den Mieter zurückzahlen, wenn er sie vom ursprünglichen Vermieter gar nicht erhalten hat. Wird der neue Vermieter zahlungsunfähig, kann die Mietkaution aber immer noch vom ursprünglichen Vermieter zurückverlangt werden. Wer sich diesen Anspruch erhalten will, darf anlässlich des Vermieterwechsels natürlich keine Verzichtserklärung gegenüber dem ursprünglichen Vermieter unterschreiben.

mr

LANDESSOZIALGERICHT ZU HARTZ-IV-UNTERKUNFTSKOSTEN

Berechnung nicht nachvollziehbar

Das Landessozialgericht hat die erst vor einem Jahr in Kraft getretene Berliner Wohnaufwendungsverordnung (WAV) gekippt. Bereits Ende Februar hatte das Sozialgericht in erster Instanz die Berechnung der Unterkunftskosten für ALG-II-Bezieher als nicht nachvollziehbar kritisiert. Statt nun endlich eine neue Verordnung mit höheren Mietrichtwerten zu erarbeiten, erwägt der Sozialsenator den Gang in die nächste Instanz.

In einem Normenkontrollverfahren hat das Landessozialgericht Ende April die WAV für unwirksam erklärt. Der Senat habe einen abstrakt angenommenen Bedarf für Unterkunft und Heizung zugrunde gelegt. Diese Verfahrensweise sei aber nur dann gesetzeskonform, wenn beide Werte

richtig hergeleitet sind. Dem genüge der herangezogene Heizkostenwert nicht. Außerdem, so das Gericht, sei der konkret angemessene Bedarf immer einzelfallbezogen zu ermitteln, er könne nicht pauschal festgelegt werden. Dagegen verstoße die Verordnung, indem sie für bestimmte Härtefälle, etwa Schwangere oder Alleinerziehende, eine pauschale zehnpromtente Überschreitung der Richtwerte vorsieht.

„Damit haben wir es schwarz auf weiß: Die Richtsätze in der Verordnung sind nicht geeignet, eine angemessene Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte zu gewährleisten“, kommentiert der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, die Entscheidung. Doch während der BMV ebenso wie der Verband Berlin-Branden-



Foto: Matthias Lüdecke

burgischer Wohnungsunternehmen (BBU) eine neue Verordnung mit angemessenen Richtwerten fordert, will Sozialsenator Mario Czaja (CDU) die schriftliche Begründung des Urteils abwarten. Dann will er entscheiden, ob er Revision beim Bundessozialgericht einlegt. Bis auf Weiteres werde die WAV weiter angewendet, für Bezieher von Arbeitslosengeld II ändere sich daher erst einmal nichts. *Birgit Leiß*

Jetzt schwarz auf weiß: Die Richtsätze für Wohnen sind nicht nachvollziehbar

■ Landessozialgericht Berlin-Brandenburg vom 25. April 2013 – L 36 AS 2095/12 NK – (Urteil noch nicht rechtskräftig)

DEUTSCHER STÄDTETAG

Mietwucherstopp und Wohngelderhöhung gefordert

Der Deutsche Städtetag hat sich für eine weitreichende Entlastung der Mieter ausgesprochen. Auf der Hauptversammlung des Kommunalverbandes hat sich der scheidende Städtetags-Präsident, Münchens Oberbürgermeister Christian Ude (SPD), damit im Namen aller größeren Städte – auch der unionsregierten – ungewöhnlich deutlich positioniert.

„Inzwischen sind auch Haushalte mit mittlerem Einkommen überfordert“: Städtetagspräsident Christian Ude

„Mieterinnen und Mieter in Städten mit explodierenden Mietpreisen brauchen mehr Schutz vor überzogenen, wirtschaftlich nicht begründbaren Mietsteigerungen“, fordert Christian Ude. „Aktuell steigen die Mieten in vielen Großstädten so rasant, dass besonders Haushalte mit geringem Einkommen überfordert sind und sogar Familien mit mittlerem Einkommen in Schwierigkeiten kommen.“ Hier seien punktgenau wirkende gesetzliche Regelungen nötig, damit Spekulanten an solchen



Foto: Andreas Varnhorn

überhitzten Wohnungsmärkten keine Chance haben. Ude schlägt daher mehrere Mietrechtsänderungen vor: Bei Wiedervermietungen sollten in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten die Mieten zunächst für die Dauer von fünf Jahren auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden. Vermieter, die 20 Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, will Ude mit einem Ordnungsgeld belegen. Das Wirtschaftsstrafgesetz müsste deshalb

so geändert werden, dass es wieder einen wirksamen Schutz gegen Mietwucher biete. Außerdem sollten Maklerkosten von demjenigen getragen werden, der den Makler beauftragt.

„Um die Wohnkosten von Familien mit niedrigem Einkommen auf einem tragbaren Niveau zu halten, ist eine Erhöhung des Wohngeldes zwingend notwendig“, fordert Ude. „Das Wohngeld muss endlich wieder mit der Mietentwicklung Schritt halten.“ Der Städtetag verlangt außerdem eine stärkere Förderung des öffentlichen, privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Kommunen mit akutem Wohnungsmangel: „Damit wirklich nur dort gefördert wird, wo die Wohnungsknappheit besteht, brauchen die Städte eine streng zweckgebundene Verteilung von Fördermitteln.“ Hier seien gemeinsame Anstrengungen von Städten, Bund und Ländern gefragt. *Jens Sethmann*

Landgericht macht Mieter wehrlos

Herber Rückschlag für die Mieter der Calvinstraße 21: Das Landgericht Berlin erklärte ihre Mietminderung wegen Baulärms und anderen Beeinträchtigungen für unrechtmäßig. Auch die zugemauerten Fenster müssen nicht wiederhergestellt werden. Setzt sich diese Rechtsansicht durch, wird das Minderungsrecht der Mieter stark eingeschränkt.

Die Mieter der Calvinstraße 21 in Moabit sind seit 2009 zeitweise extremem Baulärm ausgesetzt: Ihr Hauseigentümer hat links von ihnen das Nachbarhaus entkernt und aufgestockt, hinter dem Haus eine Tiefgarage gebaut und rechts einen Neubau errichtet. Dabei wurden kurzerhand Küchen- und Badfenster einer bewohnten Wohnung zugemauert. Hinzu kamen weitere Schikanen wie der Ausbau des Aufzugs und das Versperren des Kellers (das MieterMagazin berichtete in den Ausgaben 1+2/2012, 4/2012, 9/2012 und 3/2013). Etliche Mieter haben das Handtuch geworfen, doch sechs der 15 Mietparteien halten bis heute aus.

Die Mieter minderten in der Vergangenheit die Miete um bis zu 20 Prozent. Das Amtsgericht Tiergarten gab ihnen darin recht und ordnete

auch die Wiederherstellung der zugebauten Fenster an. In der Berufung hat die 63. Kammer des Landgerichts jedoch am 7. Mai entschieden, dass die Minderung der Miete wegen Baulärms nicht in Frage kommt. Allenfalls für die Schäden im Treppenhaus könnte die Miete um drei Prozent gemindert werden. Die Mauer, mit der die Fenster verschlossen wurden, dürfe stehen bleiben. Das Landgericht sprach dieser Mieterin das Recht zu, die Miete deswegen um 20 Prozent zu mindern. In diesem Fall ließ die Kammer eine Revision zu, ansonsten schloss sie eine Überprüfung der Urteile vor dem Bundesgerichtshof aus. In der Rechtsprechung hat sich schon seit einiger Zeit die Ansicht durchgesetzt, dass Großstadtmietern bei einer in der Nähe befindlichen Baulücke immer mit einer Bebauung rechnen müssen und deshalb die Miete nicht mindern können, wenn durch die Bauarbeiten Lärm und Schmutz entstehen. „Es ist aber absurd, dass Mieter nach dieser neuen Rechtsprechung immer auch damit rechnen müssen, dass im Hinterhof eine Tiefgarage gebaut oder ein Nachbarhaus entkernt oder aufgestockt wird“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

„Wir sehen in dem Urteil eine erhebliche Einschränkung der Mieterrechte und hoffen, dass sich die anderen Kammern des Landgerichts der Meinung der 63. Kammer nicht anschließen“, erklärt Reiner Wild. „Dass die Revision nicht zugelassen wurde, ist das größte Ärgernis“, meint Mieteranwalt Christoph Müller. Wo zwei Kammern so gegensätzlich urteilen, wäre eine Überprüfung vor

■ *Aktenzeichen der fünf Urteile vom 7. Mai 2013: Landgericht Berlin – 63 S 301/12 – 63 S 359/12 – 63 S 360/12 – 63 S 361/12 – 63 S 387/12*



Foto: Sabine Münch

dem Bundesgerichtshof angebracht. Eine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision hat aber wegen des vergleichsweise geringen Streitwertes in der Sache Calvinstraße 21 voraussichtlich wenig Aussicht auf Erfolg.

Jens Sethmann

Trotz massiver Belästigungen: Mietminderungen seien nicht gerechtfertigt, urteilte das Gericht



DER MIETRECHTSTIPP Mietkautions-Anlage

Da der Vermieter zur insolvenzfesten Anlage der Mietkaution verpflichtet ist, kann der Mieter bestimmte Auskünfte verlangen, insbesondere über das Kreditinstitut, die Anlageart, das Anlagendatum, die Vertragsnummer und den Kontoinhaber. Durch die Benennung des Kontoinhabers erlangt der Mieter Sicherheit, dass das Konto nicht auf einen Unberechtigten angelegt wurde. Wenn der Vermieter den Anlagenachweis nicht erbringt, so steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe der Mietkaution aus der laufenden Miete zu. *mr*



DER MIETRECHTSTIPP Die Zinsen zum Schluss

Das Mietrecht regelt, dass der Vermieter verpflichtet ist, eine vom Mieter als Mietkaution gezahlte Geldsumme zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB). Die auflaufenden Zinsen erhöhen die Mietkaution. Allerdings hat der Mieter keinen Anspruch auf eine jährliche Auszahlung dieser Zinsen. Erst am Ende des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution zuzüglich der Zinsen an den Mieter auszahlen. *mr*

STUDENTENWOHNHEIME

Cooles Wohnen im Container

Bezahlbarer Wohnraum für Studierende ist in Berlin Mangelware. Die Wohnheime des Studentenwerks sind komplett belegt. Nun entdecken Investoren Studenten als Zielgruppe und errichten private Wohnheime. In Treptow soll in Kürze ein Containerdorf für 400 Studenten entstehen.

Über 100 Interessenten für ein 300 Euro teures WG-Zimmer sind in Berlin keine Seltenheit. Auf den Wartelisten der 35 Berliner Studentenwohnheime stehen aktuell 900 Studierende. „Die Wohnheime erleben gerade eine Art Renaissance“, berichtet Jürgen Morgenstern, Sprecher des Studentenwerks Berlin, dessen Heime ohne Zuschüsse des Landes betrieben werden.

Kein Wunder, dass private Investoren in diese Lücke springen, zumal Immobilienfonds für studentisches

Wohnen mittlerweile als lukratives Geschäftsmodell mit sicherer Rendite angesehen werden. Im Herbst soll unter anderem ein Luxuswohnheim mit Concierge- und Reinigungsservice an der Köpenicker Straße in Mitte eröffnen, und an der Eichbuschallee 51 im Treptower Ortsteil Plänterwald entsteht ab Juli ein Containerdorf für 400 Studenten.

Was bisher nur als Notbehelf erhalten musste, wird hier als „coolstes Wohnprojekt Berlins“ beworben. Der Unternehmer Jörg Duske will standardisierte Frachtcontainer zu multifunktionalen Wohnzellen umrüsten, die auf dem 11 000 Quadratmeter großen Gelände zu einem Gemeinschaftskomplex aufgestapelt werden. Jeder Container ist 12 Meter lang, 2,50 Meter breit und ebenso hoch. In den Stahlboxen werden eine Toilette mit Dusche und eine Küchenzeile integriert sein. 220 Eu-



Foto: Holzer Kobler Architekturen

Ideale Vorbereitung auf ein mobiles Arbeitsleben: Wohnen im Frachtcontainer

ro Monatsmiete sollen die knapp 30 Quadratmeter kosten. Gegen einen Aufpreis ist auch eine Möblierung aus Pappe erhältlich. „Frankie & Johnny“ nennt sich das Projekt und zielt auf eine internationale Studentenklientel.

Nach einer Berechnung der Bildungsverwaltung kostet die Fertigstellung jeder regulären neuen Studentenwohnung 50 000 Euro. Da sind die privaten Container billiger und vor allem stehen sie auch schneller zur Verfügung. Schon im Herbst sollen die ersten 50 Studenten einziehen.

Jens Sethmann

SENATSBESCHLÜSSE ZUM WOHNEN

Die Richtung stimmt

Stadtentwicklungssenator Müller hat Anfang Mai zwei Gesetzesentwürfe vorgelegt, mit denen er die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt entschärfen will: eine Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen und die Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots für Wohnraum. Die Richtung stimmt, kommentiert der Berliner Mieterverein (BMV), aber die Maßnahmen greifen zu kurz.

Bislang gilt bei Mieterhöhungen in Bestandsverträgen eine Kappungsgrenze von 20 Prozent, die im Laufe von drei Jahren nicht überschritten werden darf. Nachdem nun das kürzlich verabschiedete Mietrechtsänderungsgesetz der Bundesregierung den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, diese Deckelung auf 15 Prozent zu reduzieren, will der Berliner Senat von der Neuregelung Ge-

brauch machen. Das allerdings könne, so BMV-Geschäftsführer Reiner Wild, „nur ein erster Schritt zur Verbesserung des Mieterschutzes“ sein. Er ortete als Preistreiber die ungedeckelten Neuvertragsmieten und die Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen. Berlins Regierungskoalition solle sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass beides durch

entsprechende Kappungsgrenzen reguliert werde.

Des Weiteren kündigte der Stadtentwicklungssenator ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz an. Damit soll die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum oder Ferienwohnungen begrenzt und der Abriss oder spekulative Leerstand in der Stadt verhindert werden. Müller. „Es wird nur dort Ausnahmen geben, wo die Fremdnutzung im Interesse des Gemeinwohls liegt.“ Für Vermietungen von Ferienwohnungen ist eine Übergangsfrist von zwei Jahren vorgesehen.

Das Zweckentfremdungsverbot stößt grundsätzlich auf Zustimmung des Mietervereins, hatte er sich doch jahrelang für dessen Einführung stark gemacht. Wichtig sei aber, die Regelung nun auch „schnellstmöglich stadtweit anzuwenden und nicht auf einzelne Bezirke zu beschränken“, so BMV-Geschäftsführer Wild. uh



Foto: Christian Muhrbeck

Für die zweckfremde Nutzung von Wohnraum als Ferien-Apartments ist eine Übergangslösung geplant

Bilderbuch für Baugruben?

Im Herbst soll der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) vom Senat verabschiedet werden. Doch der Berliner Mieterverein, der BUND sowie der Verein Berliner Gartenfreunde fordern noch erhebliche Nachbesserungen zum aktuellen Entwurf.

Die drei Interessenverbände sind sich einig, dass noch eine „soziale und ökologische Handlungsstrategie für die künftige Berliner Wohnungspolitik“ entwickelt werden muss. Diesen Anspruch könne der nun vorgelegte erste Entwurf des StEP Wohnen nicht erfüllen. In dem Papier ist bisher nur pauschal von einer „sozial, ökologisch und städtebaulich vertretbaren Verdichtung von Wohnquartieren“ die Rede.

Stadtentwicklungssenator Michael Müller hat den Schwerpunkt in der Wohnungspolitik auf den Neubau von Wohnungen gesetzt. Bis zum Jahr 2020 sollen demnach jährlich rund 11 500 Wohnungen errichtet werden, anschließend weitere 6000 pro Jahr.

Der BUND kritisiert nun, dass diese Wohnungen auf zum Teil „ökologisch hochwertigen Flächen“ wie etwa dem Tempelhofer Feld gebaut werden würden, während bereits bestehende Gebäude ungenutzt bleiben. Die Naturschutzorganisation fordert daher einen effizienteren Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, beispielsweise den Dachausbau oder den Umbau leerstehender Gewerbe-

bauten. „Wer die Stadt nachhaltig entwickeln will, muss die knappe Ressource Fläche effektiv und intelligent nutzen“, sagt Andreas Faensen-Thiebes vom BUND.

Alein Neubau als Lösung für Berlins Wohnraummangel, das überzeugt auch den Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, nicht. Zumal neu geschaffene Wohnungen, so Wild, hauptsächlich Beziehern höherer Einkommen vorbehalten seien. Lediglich den künftigen Bedarf an Wohnungen auszurechnen und dementsprechend viele Wohnungen zu bauen, „missachte“ geradezu die Herausforderungen der Stadtentwicklungspolitik, so der BMV-Geschäftsführer Wild. Wenn im Stadtentwicklungsplan keine soziale und nachhaltige Wohnraumversorgung eingeplant sei, dann sei das ganze Vorhaben nichts weiter als „ein Bilderbuch möglicher Baugruben“.

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt man sich offen für Veränderungen, schließlich sei der aktuelle Plan erst ein Entwurf. Seit vergangenen Jahr gebe es einen Begleitkreis, indem auch der BUND und der Mieterverein vertreten seien, so Sprecherin Daniela Augenstein. „Und dieser Begleitkreis ist ja gerade dazu da, dass die Teilnehmer mit uns den Entwurf bearbeiten“, so Augenstein. Man darf gespannt sein, wie viel Bearbeitung der Stadtentwicklungssenator zulässt.

Wiebke Schönherr

Kritiker des Stadtentwicklungsplans Wohnen mahnen einen intelligenten Umgang mit Freiflächen an (hier: das Tempelhofer Flugfeld)



Foto: Daniel Schaub



URTEILEN SIE SELBST!

Nackte Tatsachen

„Kuck mal, Alois, da aalt se sich wieder – nackt wie der Herjott se jeschaffen hat!“ ruft Vermieterin Bolthagen* und reicht ihrem Mann mit indignierter Miene das Fernglas. „Kaum sprießen die ersten Kroküßer, schmeißt die allet von sich und haut sich auf die Lieje.“ Alois stellt erst mal ordentlich scharf, bevor er das Glas an die Augen setzt und damit in seinen Garten peilt. „Tss, einmal wenden bitte. Rundrum nahtlos knusprig braun. Das reinste Grillhähnchen. Na, wem et jefällt ...“ Als seine wohlgefälligen Blicke über die unverhüllt der Sonne ausgesetzten Kurven seiner Mieterin und Nachbarin Ramona Rochleitner* gleiten, haut ihm seine Frau auf die Finger und reißt ihm das Fernglas aus den Händen. „Mönsch, Linchen!“, ruft er erschrocken, „mir doch nich!“, und fügt kleinlaut hinzu: „Ick hol denn ma den Fotoapparat, denn ham wa saubere Beweisfotos. So jeht dit nu wirklich nich mehr weita. Der ganze Kiez tratscht schon über unseere Wirtschaft hier.“ Spricht's und wirft derweil den Computer an, um die fristlose Kündigung für die Rochleitner aufzusetzen. Schließlich wird der Hausfrieden (und insbesondere sein ehelicher Frieden) ganz nachhaltig durch das vollständig unbedeckte Sonnenbaden seiner Mieterin im Garten gestört.

Bei der Räumungsverhandlung hält Ramona Rochleitner dem Vermieter-Paar entgegen, dass sie es für außerordentlich spießig halte. „Was ist denn schon dabei? Guckt mir doch keiner was weg, gehen se mal in den Volkspark, da sieht's auch nicht anders aus...“ Und im Übrigen verbitte sie sich seitens der Bolthagens die Fernüberwachung mit Fernglas und Fotoapparat, das verletze ihre Intimsphäre. Und? Wie hätten Sie entschieden?

Der Amtsrichter gab Frau Rochleitner Recht: Nacktes Sonnen stellt keine Mietvertragsverletzung und damit weder einen fristlosen noch ordentlichen Kündigungsgrund dar. Anders verhält es sich übrigens mit öffentlichen sexuellen Handlungen oder damit in Verbindung stehendem Exhibitionismus. Das ist zusätzlich ein Fall für die Strafgerichte.

Elke Koepping

AG Merzig vom 5. August 2005 – 23 C 1282/04 –

OBDACHLOSIGKEIT

Statistisch nicht erfassbar?

Wer wissen will, wie hoch die Zahl der Obdachlosen in Berlin ist, muss sich mit diversen Schätzungen zufrieden geben. Der Arbeitskreis Wohnungsnot, die Landesarmutskonferenz und andere Institutionen und Verbände fordern seit Jahren eine entsprechende Statistik – bisher erfolglos.

Verlässliche Zahlen sind die Grundlage jeder sinnvollen Planung. Der Berliner Senat operiert seit über zehn Jahren mit einer Zahl von 2000 bis 4000 Obdachlosen in Berlin – ohne sagen zu können, wie er auf diese Zahl kommt. Einige Hilfsverbände, die tagtäglich mit der Problematik konfrontiert sind, gehen von rund 8000 Obdachlosen aus. Fachleute erwarten bis 2015 einen Anstieg der Obdachlosigkeit um bis zu 15 Prozent. Ursachen sind steigende Mietpreise und zunehmende Armut.

Wohnungslose werden erfasst, Obdachlose nicht



Foto: Daniel Schaub

Thomas Specht von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe ist sich sicher, dass die schwarzgelbe Bundesregierung keine Zahlen haben will, damit sie das Problem

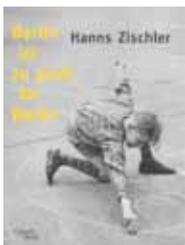
leichter unter den Teppich kehren kann. Dabei könnte man den Einsatz der ohnehin immer knapper werdenden Mittel mit Hilfe verlässlicher Daten genauer steuern und den Betroffenen besser helfen, zumal es für die Träger der Obdachlosenunterkünfte zunehmend schwieriger wird, zusätzliche Wohnungen zu akquirieren. Die Bundesregierung und auch die Berliner Landesregierung verschanzen sich hinter dem „erheblichen finanziellen und bürokratischen Aufwand“ der Datenerfassung. In der Tat sind noch nicht einmal die Begrifflichkeiten eindeutig definiert. Nach wie vor wird unterschieden zwischen Obdachlosen und Wohnungslosen. Erstere sind gezwungen, ohne feste Unterkunft auf der Straße zu überleben. Sie beantragen oftmals keine Unterstützung – bedingt durch Unkenntnis, schlechte Erfahrungen mit den Ämtern, Schulden oder Angst vor drohender Strafverfolgung. Wohnungslose wiederum werden im Rahmen der Möglichkeiten von den zuständigen Ämtern vorübergehend mit Wohnraum versorgt, nachdem sie diesen durch Räumung wegen Mietschulden verloren haben.

Die Zahl der gemeldeten Wohnungslosen wird von der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales auf der Basis der Meldungen der Bezirksämter erfasst. An Spekulationen zur Zahl der Obdachlosen will sich Regina Kneiding, stellvertretende Pressesprecherin der Senatsverwaltung, aber nicht beteiligen. Möglichkeiten einer zahlenmäßigen Erfassung sieht sie für die Obdachlosen nicht.

Antje Günhe, Sprecherin der „Gebewo Soziale Dienste“, die die Kältehilfe der freien Träger in Berlin koordiniert, verlangt Zahlen und Informationen: „Eine Wohnungsnotfallstatistik könnte auch Zwangsräumungen, prekäre Wohnverhältnisse, Überbelegungen und ähnliches erfassen.“ Eine solche Statistik gibt es beispielsweise in Nordrhein-Westfalen. Warum also nicht in Berlin?
Rainer Bratfisch

DER LITERATURTIPP

Unterwegs mit dem Stadtwanderer



■ Hanns Zischler: Berlin ist zu groß für Berlin Verlag Galiani Berlin, 2013, 176 Seiten, 24,99 Euro

Der Alexanderplatz ein Klein-Manhattan? Der Blick auf die Spree mit Riesenklötzen zugestellt? Das Tempelhofer Feld für immer und ewig Freizeitbrache? Gerade wird auf der Berliner Bühne heftig um Stadtplanung gestritten, da kommt einer aufs Stichwort, der gar nicht anders kann, als sich einzumischen: Hanns Zischler, Schauspieler, Fotograf, Buchautor. Aber wer denkt, er macht für die Kollhoff's und die Lüscher's den Statisten, der irrt gewaltig. Zischler, der ausdauernde Stadtwanderer und gescheite Beobachter, stellt sich an den Rand und spricht seinen ganz eigenen Text.

Zischler macht uns mit Oskar Huth bekannt, dem es gelang, den Nazis und ihrem Krieg zu entkommen, indem er Berlin beherzt „unterwanderte“. Und er erzählt von der jüdischen Dichterin Gertrud Kolmar, die es kurz vor ihrer Deportation nach Auschwitz noch einmal wagte, das Haus ihrer Kindheit in Westend aufzusuchen. Dass es eine Polizeistation war, konnte sie nicht abschrecken. Wer dem Berlin-Erzähler Zischler folgt, erfährt nicht nur viel Neues über die Metropole, er sieht Bekanntes aus einem anderen Blickwinkel. Und er wünscht sich vielleicht, dass der Autor noch weitere Spaziergänge angehängt hätte. Durch den Berliner Osten zum Beispiel. Aber: Berlin ist eben auch zu groß für ein Buch. *rm*

DER VERANSTALTUNGSTIPP

26 Stunden Stadtnatur

■ Das 26-Stunden-Ticket kostet 7 Euro (ermäßigt 5 Euro), Einzelticket: 4 Euro. Das Programmheft ist für 2 Euro unter anderem in den Filialen von „Kaiser's“ und „Bio Company“ erhältlich. www.langertag-derstadtnatur.de

Berlin ist eine grüne Großstadt, hier gibt es Schrebergärten mitten in der City, Dachimkereien in Kreuzberg und Hinterhöfe mit Blütenpracht im Scheunenviertel. All das und noch viel mehr kann man beim „Langen Tag der StadtNatur“ an den Wochenendtagen 15. und 16. Juni entdecken. Zu den Highlights gehören Orte, die sonst nicht öffentlich zugänglich sind, etwa wild-grüne Hinterhöfe oder naturnah begrünte Dächer mit Aussicht. Insgesamt gibt es über 400 Veranstaltungen in ganz Berlin, viele davon speziell für Kinder und Familien. Ein Schwerpunkt gilt in diesem Jahr den Hauptstadtbienen. Außerdem gibt es eine Bustour zu den Interkulturellen Gärten von Berlin und eine Führung zum Thema Beleuchtung der Stadt und ihrer Wirkung auf die Natur. Veranstalter ist die Stiftung Naturschutz Berlin. *bl*



Foto: Christian Muhrbeck



DER MIETRECHTSTIPP

Kautions in sicheren Händen

Wenn sich die Möglichkeit ergibt, mit dem Vermieter eine Einigung über die Anlage der Kautions zu erzielen, empfiehlt sich ein Mietkautionkonto auf den Namen des Mieters, das an den Vermieter verpfändet wird. Hierbei besteht die Sicherheit, dass das Geld getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt und so keinem Insolvenzrisiko ausgesetzt ist. Die meisten Banken bieten die Möglichkeit, ein solches Konto zu eröffnen. Am Ende des Mietverhältnisses – in der Regel sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung – muss der Vermieter dann lediglich eine Freigabeerklärung für das verpfändete Konto abgeben, dann kann der Mieter über das verzinst Guthaben verfügen.

mr

Anzeige

Zweite Hand

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

Jeden Freitag aktuell bei
Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

Die Mieten steigen immer noch deutlich schneller als die sonstigen Lebenshaltungskosten. Besonders die bislang noch preiswerteren Wohnungen ziehen erheblich im Preis an. Das zeigen die Zahlen des neuen Berliner Mietspiegels 2013. In der Systematik wurde gegenüber dem Vorgänger-Mietspiegel von 2011 einiges geändert, was ihn übersichtlicher und gerechter macht. Die dokumentierte Mietenentwicklung macht aber mehr als deutlich, dass auf politischer Ebene weit mehr getan werden muss, um die Mietpreisspirale aufzuhalten.

Miet- spiegel 2013

Die Preisspirale dreht sich weiter



Foto: Sabine Münch



Die Berliner Mieten steigen un-aufhaltsam. Zwar beschreibt der von Stadtentwicklungssenator Michael Müller vorgestellte Berliner Mietspiegel 2013 einen etwas geringeren Anstieg als noch zwei Jahre zuvor. Doch wachsen die Mieten immer noch bedeutend schneller als die allgemeinen Lebenshaltungskosten an.

Seit der letzten Auflage des Berliner Mietspiegels 2011 müssen die Mieter

Betriebskostenübersicht zum Mietspiegel

Im Berliner Mietspiegel geht es nur um die Nettokaltmiete. Die Betriebskosten, die der Mieter ebenfalls zu tragen hat, sind jedoch in den letzten Jahren durch kontinuierliche Kostensteigerungen zu einer „zweiten Miete“ angewachsen. Zusammen mit dem Mietspiegel erscheint seit 2005 eine Betriebskostenübersicht. Sie ist nicht Teil des Mietspiegels und nicht rechtsverbindlich. Die Übersicht zeigt an, was in Berlin üblicherweise für die einzelnen Betriebskostenarten gezahlt wird. Man kann sie mit der eigenen Betriebskostenabrechnung vergleichen und so Abweichungen erkennen, denen man auf den Grund gehen sollte – zum Beispiel indem man beim Vermieter Einsicht in die Abrechnungsbelege nimmt. Im Durchschnitt haben sich die Betriebskosten gegenüber der vorherigen

Übersicht langsamer erhöht als die Nettomieten. Die „kalten Betriebskosten“ – von der Grundsteuer über die Wasserversorgung, Müllabfuhr und Straßenreinigung bis zur Treppenhausbeleuchtung – sind insgesamt um einen Cent pro Quadratmeter gesunken und betragen nun 1,43 Euro. Um 4,8 Prozent sind hingegen die Kosten für Heizung und Warmwasser gestiegen: von 1,04 Euro auf 1,09 Euro. In der Summe wuchsen die Betriebskosten von 2,48 Euro auf 2,52 Euro pro Quadratmeter an. Das ist ein Plus von 1,6 Prozent.

■ Die vom Senat veröffentlichte Betriebskosten-Übersicht für das Abrechnungsjahr 2011 stellt das MieterMagazin in seiner nächsten Ausgabe vor.



Foto: Michael Jespersen

Drei Mietspiegel-ergebnisse: Am meisten verteuerten sich Wohnungen mit schlechtem Ausstattungsstandard, der angespannte Markt führt dazu, dass Mieter weniger umziehen, und die Mieten wuchsen schneller als andere Verbrauchspreise

im Durchschnitt 6,3 Prozent mehr Nettokaltmiete zahlen. Das entspricht pro Jahr einer Teuerung von 3,15 Prozent. Die allgemeinen Verbraucherpreise stiegen in Berlin hingegen in diesem Zeitraum nur um 2,3 Prozent pro Jahr. Die Durchschnittsmiete kletterte von 5,21 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2011 auf jetzt 5,54 Euro.

Besonders stark ist der Anstieg in den bis 1918 errichteten Altbauten: Im Zweijahreszeitraum schnellten



Foto: Christian Muhrbeck

hier die Mieten um 12,9 Prozent in die Höhe. Damit sind diese Mieten in Berlin erstmals höher als die der Nachkriegsbauten. Auch Wohnungen, die zwischen den beiden Kriegen gebaut wurden, haben sich überdurchschnittlich verteuert. Auffällig stark sind auch die Anstiege bei den Wohnungen mit Minderausstattung: Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Zentralheizung oder solche ohne Bad sind um 15 Prozent teurer geworden. Betroffen sind davon rund 100000 Wohneinheiten, also jede zwölfte der nicht preisgebundenen Mietwohnungen. Bemerkenswert ist zudem, dass in den einfachen Wohnlagen der höchste Mietanstieg stattgefunden hat. Er war dort mit über neun Prozent nahezu doppelt so hoch wie in den mittleren und guten Wohnlagen. Auch die kleineren Wohnungen mit weniger als 60 Quadratmetern sind von leicht überdurchschnittlichen Mieterhöhungen betroffen. „Eine problematische Entwicklung vor allem für Mieter mit unterdurchschnittlichem Einkommen“, kommentiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). „Denn diese leben zu einem hohen Anteil in einfachen Wohnlagen und in Wohnungen mit Minderausstattung, wo die Steigerungsrate am höchsten ist.“ Als Ursache für den stärkeren Anstieg bei kleinen Altbauwohnungen in einfacher Lage wird die große und steigende Nach-

frage nach diesen Beständen vermutet, die vor allem von Leuten mit geringen Einkommen gesucht werden. Für den neuen Mietspiegel hat das Forschungsinstitut F+B im Herbst letzten Jahres Mieter und Vermieter befragt. Stichtag für die Daten war der 1. September 2012. Stellvertretend für die rund 1,25 Millionen freifinanzierten Mietwohnungen in Berlin sind knapp 12000 neue Mietdaten in den Mietspiegel eingeflossen.

Solide Datengrundlage

Die Sozialforscher konnten damit auf weit mehr Daten zurückgreifen. Nur Mieten, die sich in den letzten vier Jahren geändert haben, fließen in die Berechnung des Mietspiegels ein. Die zum Teil enormen Erhöhungsspielräume, die der Mietspiegel von 2011 eröffnet hatte, bewegte die Vermieter offenbar dazu, diese Mieten auch zu verlangen. Bei Neuvermietungen liegen die Mieten im Schnitt um 70 Cent pro Quadratmeter höher als die in bestehenden Mietverhältnissen erhöhten Mieten. In guten Wohnlagen, bei Altbauten und für große Wohnungen beträgt diese Differenz sogar einen ganzen Euro. „Wegen der hohen Mieten bei neuen Vertragsabschlüssen ist die Fluktuation gesunken – Mieter ziehen weniger um“, analysiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Das hat Auswirkungen auf den

Mietspiegel: Der Anteil der Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen nimmt zu, die Mieten ziehen nach.“

In der Tabelle des neuen Mietspiegels wurden in zwei Fällen jeweils zwei Baualtersklassen, die im Mietspiegel 2011 noch getrennt waren, zu einer zusammengefasst. So wurden die Baujahre 1950 bis 1955 und 1956 bis 1964 nun zu einer Kategorie 1950 bis 1964 zusammengelegt. Auch die West-Berliner Wohnungen der Altersgruppen 1973 bis 1983 und 1984 bis 1990 sind nun, wie schon bei den Ost-Berliner Wohnungen, in der Spanne 1973 bis 1990 eingeordnet. Diese Zusammenfassungen waren möglich, weil sich die Wohnungsbestände hinsichtlich Ausstattung und Wohnwert einander angeglichen haben. Jedoch gibt es wegen der unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstruktur in der Altersklasse 1973 bis 1990 immer noch in Ost und West getrennte Mietspiegelspalten.

Die Mietenentwicklung nach Wohnungslage und -größe

Nettokaltmiete	2011	2013	Veränderung	
	in Euro pro qm		absolut	in %
insgesamt	5,21 *	5,54	0,33	6,3
nach Wohnlagen				
einfach	4,84 *	5,29	0,45	9,3
mittel	5,21 *	5,46	0,25	4,8
gut	5,92 *	6,19	0,27	4,6
nach Baualter				
bis 1918	5,04 **	5,69	0,65	12,9
1919–1949	5,16 **	5,53	0,37	7,2
1950–1964 ***	5,18	5,36	0,18	3,5
1965–1972	5,08	5,25	0,17	3,4
1973–1990 (West) ***	6,55	6,63	0,08	1,2
1973–1990 (Ost) ****	4,99	5,12	0,13	2,6
1991–2002 *****	7,05	7,17	0,12	1,7
nach Wohnungsgröße				
unter 40 qm	5,87 *	6,29	0,42	7,2
40 bis unter 60 qm	5,15 *	5,57	0,42	8,2
60 bis unter 90 qm	5,07 *	5,30	0,23	4,5
90 qm und mehr	5,31 *	5,65	0,34	6,4

* In 2011 inklusive Wohnungen mit Teilausstattungen und mit einer Spalte 11 des Mietspiegels 2011, die den Zeitraum 1991 bis 2009 umfasst
 ** In 2011 inklusive Wohnungen mit Teilausstattungen
 *** In 2011 zwei Baualtersklassen
 **** und Wendewohnungen
 ***** 2011 mit Spalte 11 (1991–2009)

Baualtersspezifische Sondermerkmale

Zu-/Abschläge in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig	Altbau				Neubau		
	bis 1918	1919–1949	1950–1964	1965–1972	1973–1990 West ³	1973–1990 Ost ^{1,3}	1991– 31.12.2002 ²
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,25	+ 0,43	+ 0,69	+ 0,64		+ 0,58	+ 0,43
Moderne Küchenausstattung (Küchenschranke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 0,86		+ 0,52	+ 0,37		+ 0,26	
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,56						
Kleines Bad (kleiner als 4 qm)						- 0,07	
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,28	+ 0,25	+ 0,23	+ 0,26			
Lage im Souterrain	- 1,00						

Quelle: SenStadtUm, 2013

Neu ist in der Mietspiegeltabelle zudem, dass die Spalte der jüngsten Neubauten nur noch die Baujahrgänge 1991 bis 2002 umfasst. Danach fertiggestellte Wohnungen tauchen in der Tabelle nicht mehr auf. Für sie wird die ortsübliche Vergleichsmiete pauschal mit 1,47 Euro über den Beträgen der Jahrgänge 1991 bis 2002 festgesetzt.

In der neuen Mietspiegeltabelle gibt es auch keine gesonderten Spalten für Minderausstattungen mehr. Bisher hatten die Baualtersklassen bis 1918 und 1919 bis 1949 neben den Werten für Vollstandard-Wohnungen auch eine Spalte für Wohnungen, denen entweder Sammelheizung oder Bad fehlen. Weil es immer weniger solcher Teilstandard-Wohnungen gibt, wurde diese Kategorie in der Tabelle aufgegeben. Stattdessen wurden – je nachdem, was an Ausstattung fehlt – für die älteren Baujahrgänge Minderungsbeträge errechnet, die zwischen 0,40 und 2,23 Euro liegen und vom jeweiligen Wert für eine Vollstandard-Wohnung abgezogen werden.

Der Berliner Mieterverein befürwortet diese Vereinfachungen: „Durch wird die Mietspiegeltabelle übersichtlicher und die Anzahl der

für die Mieter ärgerlichen Leerfelder deutlich reduziert“, sagt Reiner Wild. Die Leer- und Sternchenfelder haben wegen der geringen Anzahl von Fällen nur eine bedingte Aussagekraft. Bei leeren Feldern lagen bei der Datenerhebung für die entsprechende Kategorie weniger als zehn Mietwerte vor. Das erlaubt statistisch keine verlässliche Aussage. Die mit Sternchen gekennzeichneten Felder sind ebenfalls nur bedingt aussagekräftig, weil sie nur auf 10 bis 14 Mietwerten (zwei Sternchen) be-

Felder mit beschränkter Aussagekraft

ziehungsweise 15 bis 29 Werten (ein Sternchen) beruhen. Die Sternchenfelder gehören deshalb auch nicht zum „qualifizierten“ Teil des Mietspiegels, das heißt, sie haben bei Auseinandersetzungen vor Gericht nicht das gleiche unanfechtbare Gewicht wie die Felder, die auf großer Datenbasis berechnet wurden. Während von den 132 Feldern im Mietspiegel 2011 noch 20 Prozent leer waren und nicht einmal die Hälfte der Felder eine voll belastbare Aussagekraft hatte, sieht es im neuen Mietspiegel besser aus: Nur noch sie-

ben der 84 Felder sind leer und 16 Felder sind mit einem oder zwei Sternchen versehen. 73 Prozent der Tabellenfelder sind hingegen „qualifiziert“.

Nach der Zusammenführung der Baualtersklassen lassen sich die Beiträge in den einzelnen Mietspiegelfeldern vielfach nicht direkt mit den vorherigen Mietspiegeln vergleichen. Die höchsten Werte weisen nach wie vor die großen Neubauwohnungen in guter Lage auf. Der Mittelwert hat hier die 8,50-Euro-Marke überstiegen, der Oberwert liegt wie schon 2011 deutlich jenseits der Zehn-Euro-Schallmauer – und das, obwohl in der neuen Mietspiegeltabelle die allerneuesten Wohnungen nicht mehr enthalten sind. Am geringsten sind die Mietspiegelwerte für große, zwischen 1965 und 1972 errichtete Wohnungen in einfacher Lage. Dies ist das einzige Feld, in dem der Mittelwert noch unter 4,50 Euro liegt. Der untere Spannenwert liegt auch nur noch in drei Feldern unter vier Euro.

Eine Neuerung betrifft die Sondermerkmale. Hat eine Wohnung zum Beispiel ein modernes Bad oder einen hochwertigen Bodenbelag, sind centgenau festgesetzte Zuschläge

Berliner Mietspiegeltable 2013

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1.9.2012),
Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

		Altbau			Neubau				
bezugsfertig		bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990 West ³	1973-1990 Ost ^{1,3}	1991-31.12.2002 ²	
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung, mit Bad und IWC							
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	
bis unter 40 qm	einfach	A 6,66 5,06-8,15	6,35* 6,01-6,72	5,52 4,74-6,70	5,86 4,85-7,30		6,13 5,08-7,25		
	mittel	B 6,81* 4,86-8,16	6,55 6,00-7,00	5,72 5,01-6,50	6,09 5,40-7,02		6,39 5,80-7,00		
	gut	C 6,87* 5,07-8,42	6,19* 5,43-7,60	6,45 5,00-7,80	7,70 5,56-8,95		7,87** 5,84-8,46		
40 bis unter 60 qm	einfach	D 5,57 4,39-7,06	5,31 4,82-5,86	5,19 4,65-5,85	4,92 4,30-5,94	6,33** 5,25-7,32	5,27 4,68-5,87	6,97* 5,08-8,96	
	mittel	E 5,82 4,30-7,45	5,51 4,87-6,20	5,28 4,73-5,85	5,28 4,70-6,00	6,46* 5,53-7,00	5,35 5,00-5,78	7,10 6,30-7,86	
	gut	F 6,17 5,46-7,64	6,07 5,29-7,45	5,53 4,69-7,10	6,03 4,98-7,41	7,41* 6,52-8,18	6,64** 5,38-7,03	7,93* 6,83-9,00	
60 bis unter 90 qm	einfach	G 5,19 4,11-6,75	5,22 4,70-5,86	4,73 4,22-5,33	4,50 4,19-5,06	5,88** 5,10-6,00	4,62 4,16-5,22	6,58 5,43-7,72	
	mittel	H 5,67 4,56-7,00	5,28 4,57-6,10	5,23 4,75-5,88	5,01 4,30-5,50	6,10 5,54-6,60	4,75 4,28-5,14	6,87 6,04-7,59	
	gut	I 6,03 4,97-7,51	6,08 5,25-7,10	5,58 4,75-6,71	6,07 4,64-7,50	7,74 6,91-8,44	5,34 4,76-6,66	7,77 6,40-9,01	
90 qm und mehr	einfach	J 5,17 4,00-6,62	5,48 4,29-6,93		4,28 3,70-5,04	5,63** 5,30-6,20	4,56 3,92-5,09	6,70** 6,01-7,42	
	mittel	K 5,30 4,25-7,00	5,33 4,79-6,30	5,45* 4,64-5,96	4,88 4,25-5,26	6,64 5,64-7,50	4,64 3,95-5,09	6,93 5,75-8,28	
	gut	L 5,77 4,36-7,67	5,56 4,73-6,75	6,55 4,68-7,94	7,18 5,30-8,50	7,92 6,88-9,45	5,38* 4,78-6,14	8,57 6,97-10,55	

Quelle: SenStadtUm, 2013

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).

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.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 2,23 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,28 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,48 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,93 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,40 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 2003 bis 31.12.2011) mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,47 Euro über den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 7.

■ **Qualifizierter Mietspiegel**
Der Berliner Mietspiegel 2013 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel erstellt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegeben. Vermieter müssen deshalb auch bei Mieterhöhungen, die nicht mit dem Mietspiegel begründet werden, das entsprechende Mietspiegelfeld der betroffenen Wohnung benennen.

■ **Der Berliner Mietspiegel 2013** ist als Broschüre ab sofort in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins und in der Geschäftsstelle erhältlich. Eine Sonderbeilage in den großen Tageszeitungen erfolgt in diesem Jahr nicht. Natürlich ist der Mietspiegel 2013 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 2013 zu Mietspiegel 2011 (Auszug)

		bezugsfertig	bis 1918	1919–1949	1965–1972	1973–1990 mit Wendehg.
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung, mit Bad, mit IWC			
	Wohnlage		2	4	7	10
bis unter 40 qm	einfach A	0,97 17,0 %	0,02 0,3 %	0,79 15,6 %	0,13 2,2 %	
	mittel B	0,30 4,6 %	0,45 7,4 %	0,93 18,0 %	0,22 3,6 %	
	gut C	0,79 13,0 %	0,24 3,7 %	0,58 8,1 %	1,24 18,7 %	
40 bis unter 60 qm	einfach D	0,88 18,8 %	0,07 1,3 %	0,44 9,8 %	0,32 6,5 %	
	mittel E	0,36 6,6 %	0,30 5,8 %	0,03 0,6 %	0,07 1,3 %	
	gut F	0,52 9,2 %	0,05 0,8 %	0,24 4,1 %	1,12 20,3 %	
60 bis unter 90 qm	einfach G	0,17 3,4 %	0,04 0,8 %	0,15 3,4 %	0,13 2,9 %	
	mittel H	0,20 3,7 %	0,23 4,6 %	0,05 1,0 %	0,00 0,0 %	
	gut I	0,23 4,0 %	0,19 3,2 %	0,07 1,2 %	0,32 6,4 %	
90 qm und mehr	einfach J	0,40 8,4 %	0,82 17,6 %	0,18 4,4 %	0,23 5,3 %	
	mittel K	0,22 4,3 %	0,26 5,1 %	0,32 6,2 %	0,06 1,3 %	
	gut L	0,05 0,9 %	0,09 1,6 %	0,31 4,5 %	0,44 8,9 %	

Mittelwerterhöhung
Mittelwertsenkung
Differenz in Euro pro Quadratmeter monatlich

möglich. Liegt eine Wohnung im Souterrain oder hat sie nur ein kleines Bad, sind ebenso Abzüge vorgesehen. Die Zu- und Abschläge für die Sondermerkmale sind im neuen Mietspiegel nun nach Baujahren differenziert. Beispielsweise liegen die Aufschläge für eine moderne Küchenausstattung je nach Gebäudealter zwischen 26 und 86 Cent pro Quadratmeter. In einigen Baualterklassen werden verschiedene Sonder-

Viele Änderungen zum Bad

merkmale nicht in Ansatz gebracht. Weitere Ausstattungsmerkmale werden nur in der Spanneneinordnung berücksichtigt. Dabei bleibt die Miete immer innerhalb der Spanne, die in der Mietspiegeltabelle angegeben ist. Große Bedeutung für die Berechnung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete hat die Orientie-



Foto: Christian Muhrbeck

runghilfe zur Spanneneinordnung. Auch im neuen Mietspiegel wurden wieder einige wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale geändert. Die meisten Änderungen

betrifft das Bad: Als wohnwertmindernd gilt nun auch, wenn das Bad kleiner als vier Quadratmeter ist und wenn keine Duscmöglichkeit vorhanden ist. Daneben gibt es sechs neue wohnwerterhöhende Merkmale: eine Badezimmergröße von mehr als acht Quadratmetern, ein sehr großes Waschbecken, eine Fußbodenheizung, hochwertige Boden- und Wandfliesen, eine Einhebelmischbatterie und eine von der Badewanne getrennte Dusche. Teilweise sind Merkmale nur dann wohnwert erhöhend und -mindernd, wenn kein Sondermerkmal vorliegt. Was die Küche betrifft, gilt es nun nicht

Gute Ausstattungen in Bad und Küche erhöhen den Mietpreis eventuell mehrfach – jetzt aber nicht mehr über den Oberwert im Mietspiegelfeld hinaus



Foto: djd_Uponor_GmbH

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der Daten von SenStadtUm, 2013

mehr als wohnwertmindernd, wenn bei mehr als zwei Wohnräumen nur eine Kochnische vorhanden ist. In der Merkmalgruppe „Wohnung“ sind Wohnräume, die überwiegend niedriger als 2,40 Meter sind, nicht mehr wohnwertmindernd, während der Innenkamin und die vom Vermieter gestellte Waschmaschine von der Liste der wohnwerterhöhenden Merkmale gestrichen wurden. Dafür ist jetzt wohnwertmindernd, wenn kein Balkon vorhanden ist. Aller-

Barrierefreiheit erhöht jetzt den Wohnwert

dings gilt dies Merkmal nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht üblich oder zulässig ist. Eine barrierearme Wohnungsgestaltung und das Vorhandensein eines über 40 Quadratmeter großen Wohnraums sind jedoch zu den erhöhenden Merkmalen hinzugekommen.

Weniger Änderungen gibt es bei der Merkmalgruppe „Gebäude“: Eine fehlende Fahrradabstellmöglichkeit gilt nun als wertmindernd, ein Concierge-Service ist nicht mehr wohnwerterhöhend. Die drei Stufen der wohnwertmindernden Energiever-

brauchskennwerte wurden um je zehn Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr abgesenkt. Sie betragen nun 170, 210 und 250 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Dadurch führt ein hoher Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser nun häufiger zu einer wohnwertmindernden Einstufung. Die wohnwerterhöhenden niedrigen Energieverbräuche blieben hingegen mit 120, 100 und 80 Kilowattstunden gleich, obwohl der für den Mietspiegel erhobene mittlere Energiekennwert bei 115 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr liegt. Unlogischerweise ist also auch ein leicht überdurchschnittlicher Energiebedarf wohnwerterhöhend. In der Kategorie „Wohnumfeld“ ist das Positivmerkmal „Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang“ hinzugefügt worden.

Werden bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowohl die Orientierungshilfe als auch Sondermerkmale angewandt, so ist neuerdings ausgeschlossen, dass der Oberwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes überschritten werden kann. Der Berliner Mieterverein begrüßt diese

wichtige Änderung: „Das führt zu mehr Gerechtigkeit“, so Reiner Wild. Aus Sicht des BMV belegt der Mietspiegel 2013 aber auch deutlich weiteren politischen Handlungsbedarf. „Neben der Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung ist auch eine verringerte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im Bestand erforderlich“, sagt Reiner Wild. Der



Foto: Christian Muhrbeck

Mieterverein fordert, Mieterhöhungen bei 15 Prozent in vier Jahren zu kappen und die Modernisierungumlage zu streichen. Sie soll durch einen befristeten Zuschlag in der ortsüblichen Miete für besonders effiziente energetische Modernisierungen ersetzt werden.

Jens Sethmann

Ein hoher Energieverbrauch führt im Mietspiegel zu Abschlägen, ein niedriger führt zu Aufschlägen

Wozu dient der Mietspiegel?

Der Berliner Mietspiegel gibt die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wieder und dient sowohl Vermietern als auch Mietern: Vermieter können mit ihm Mieterhöhungen korrekt begründen. Mieter sind mit dem Mietspiegel in der Lage, Mieterhöhungsforderungen zu kontrollieren und gegebenenfalls zurückzuweisen, wenn sie überzogen sind. Der Berliner Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel“, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Prinzipien auf Grundlage einer repräsentativen statistischen Erhebung erstellt wurde. Er bietet somit Rechtssicherheit und ist das Maß aller Dinge bei gerichtlichen Streitigkeiten um die ortsübliche Vergleichsmiete.

Um herauszufinden, bis zu welcher Höhe die Miete erhöht werden kann, muss man sich in der Mietspiegeltabelle das für die Wohnung zutref-

fende Mietspiegelfeld herausuchen. Dazu muss man das Jahr, in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig war, die Quadratmeterzahl und die Wohnlage wissen. Ob sich das Gebäude in einer einfachen, mittleren oder guten Wohnlage befindet, kann man dem Straßenverzeichnis des Mietspiegels entnehmen.

In den Mietspiegelfeldern sind ein Mittelwert sowie ein Unter- und Oberwert angegeben. Wie weit die verlangte Miete vom Mittelwert in Richtung Unter- oder Oberwert abweichen kann, wird mit der „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ ermittelt: In einer Checkliste werden wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale gegeneinander abgewogen. Daneben ist zu beachten, ob Sondermerkmale vorliegen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete, bis zu der die

Miete erhöht werden kann. Ein wirksames Mieterhöhungsverlangen unterliegt jedoch noch weiteren Bedingungen. So muss das Mieterhöhungsschreiben korrekt begründet sein, die letzte Mieterhöhung muss samt Überlegungszeitraum mindestens 15 Monate zurückliegen und die Miete darf innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen, insoweit der Senat die Kappungsgrenze aus dem neuen Mietrecht stadtweit absenkt.

Der Mietspiegel gilt nicht im Sozialen Wohnungsbau und in anderen mietpreisgebundenen Wohnungen, nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern, nicht in Neubauwohnungen, die ab 2012 bezugsfertig geworden sind, und auch nicht für Wohnungen mit Außentoilette.

js



Mit gutem Beispiel voran: Howoge-Bauplatz in Karlshorst, Freudenberg-Gelände in Friedrichshain

PREISWERTE NEUBAUWOHNUNGEN

Der Senat überlegt, zwei Bezirke handeln

Bezahlbare Wohnungen im Neubau – wie soll das gehen? Während der Senat die Frage umschifft und in seinem „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ soziale Aspekte weitgehend ausklammert, werden zwei Bezirke aktiv. Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg verlangen von bauwilligen Investoren einen bestimmten Anteil an preiswerten Wohnungen.

Das Lichtenberger „Bündnis für Wohnen“ wurde im Dezember 2012 zwischen dem Bezirksamt, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge, den Genossenschaften WGLi und „Neues Berlin“ sowie fünf privaten Bauunternehmen geschlossen. Sie verpflichten sich, „attraktives und bezahlbares Wohnen in Berlin-Lichtenberg aktiv zu gestalten“. Zur Mietbildung im Neubau lautet der zentrale Passus des Bündnisses: „Circa 10 Prozent der Wohnungen sollten gemäß der Miethöhe ALG-II-fähig sein und rund 20 Prozent der Wohnungen in Anlehnung an den Miet-

spiegel ausgerichtet werden.“ Das erste größere Vorhaben, das nach dieser Maßgabe errichtet wird, ist ein Projekt der Howoge in Karlshorst. Auf einem 2,7 Hektar großen ehemaligen Hochschulgelände an der Treskowallee sollen rund 400

Die Ausstattung bestimmt den Preis

Wohnungen entstehen. Das vordere Gebäude aus den 50er Jahren wird saniert, die dahinterliegenden Studentenwohnheime, die seit 18 Jahren leer stehen, werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Nettokaltmieten der Eineinhalb- bis Vierzimmerwohnungen bewegen sich in der Spanne von 7,00 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter. Die Howoge plant zwei verschiedene Ausstattungsstandards, die für die Miethöhe ausschlaggebend sein sollen. „Diese werden nicht auf einzelne Etagen oder Gebäudetrakte konzentriert, sondern verteilen sich über den gesamten Bestand“, erläutert Howoge-Sprecherin Annemarie Rosenfeld. Bezirksbürgermeister Andreas Geisel ist voll des Lobes: „Der Handlungsbedarf, der durch den Bevölkerungszuwachs der Region entsteht, wird durch das Vorhaben der Howoge mustergültig umgesetzt.“

Deutlich günstigere Mieten will der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg auf dem sogenannten Freudenberg-Gelände erreichen. Das 3,5 Hektar große, inzwischen komplett abgeräumte Industriegelände zwischen Boxhagener, Holtei- und Weserstraße will der Eigentümer „Bauwert“ mit bis zu 550 Wohnungen bebauen. Der Bezirk erarbeitet zurzeit einen Bebauungsplan und beabsichtigt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Mit diesem Vertrag wird dem Eigentümer unter anderem zur Auflage gemacht, dass zehn Prozent der Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von 5,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. „Ich möchte nicht darauf verzichten, dass wir einen bestimmten Anteil von Wohnungen bekommen, in den auch ein Hartz-IV-Bezieher einziehen kann“, sagte Bezirksbürgermeister Franz Schulz auf einer Diskussionsveranstaltung über die Pläne für das Freudenberg-Areal. „Bauwert“ ist in Berlin vor allem für luxuriöse Wohnbauprojekte wie die „Kronprinzengärten“ in Mitte bekannt. Ganz so hochwertig soll es in Friedrichshain nicht werden. „Wir bauen hier keine Luxuswohnungen“, erklärt Bauwert-Geschäftsführer Jürgen Leibfried. Die Nettokaltmieten sollen hier allgemein zwischen 8,00 und 13,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Leibfried ist zu finanziellen Einbußen bereit, um bei einem Zehntel der Wohnungen die Mieten zu deckeln: „Wir legen 4,5 Millionen Euro hin, damit 50 Menschen für 5,50 Euro wohnen können.“ Der Anteil der auf den Weg gebrachten preiswerten Wohnungen ist zwar klein – besser als gar nichts ist es jedoch allemal.

Jens Sethmann

Verhandlungen statt Fördermillionen

Wohnungsneubau steht ganz oben auf der Agenda des Stadtentwicklungssenators Michael Müller. Doch Neubau ist teuer und seit mehr als einem Jahrzehnt gibt es in Berlin keinerlei Wohnungsbauförderung mehr, die zu sozial verträglichen Mieten führen würde. Während der Senat monatelang über eine Neuauflage der Wohnungsbauförderung gestritten und so wertvolle Zeit vertändelt hat, begannen die Bezirke zu handeln. Um Wohnungsbauinvestoren einen Anteil an bezahlbaren Wohnungen abzurufen, sind sie auf den Verhandlungsweg angewiesen. Die finanziell klammen Bezirke können den Investoren nur schnelle Baugenehmigungen als Gegenleistung bieten. Für diese Aussicht sind viele Bauherren aber durchaus zu Zugeständnissen bereit.

js

PROTEST IM INTERNET

www – Aufgepasst!

Gegen steigende Mieten und Verdrängung setzen sich immer mehr Mieterinitiativen auch mittels einer eigenen Website zur Wehr. Doch was ist auf solchen Internetseiten erlaubt? Wie weit darf man gehen, ohne kostspielige Abmahnungen oder Unterlassungsklagen zu riskieren?

Fotos aus dem privaten Umfeld des Vermieters haben auf einer Internet-Seite nichts zu suchen

Viele größere Unternehmen haben Abteilungen, die nur damit beschäftigt sind, das Internet nach firmenkritischen Beiträgen zu durchforsten. Auch Wohnungsunternehmen möchten ihren Namen gern aus der Öffentlichkeit heraushalten – zumindest wenn es um „rufschädigende“ Darstellungen geht – und verschicken im Zweifelsfall schnell eine Abmahnung. Das Problem: Bei gerechtfertigten Abmahnungen sind die Anwaltskosten vom Seitenbetreiber zu tragen. „Das Risiko, dass die Gegenseite ansonsten eine Unterlassungsklage einreicht, ist groß und wegen des hohen Streitwerts wird das richtig teuer“, erklärt Rechtsanwalt Christoph Müller.

hat. Werden mehrere Personen genannt, kann sich der Vermieter aussuchen, wen er abmahnt. Das bringt also kaum Vorteile.

Beim Urheberrecht passieren die meisten Fehler, und hier gibt es auch die meisten Rechtsstreitigkeiten. So handelte sich ein Berliner Online-Stadtteilmagazin unlängst eine Abmahnung ein, weil es in einem Eigentümer-kritischen Beitrag eine

Computeranimation verwendet hatte, für die keine schriftliche Genehmigung vorlag. Die wichtigste Regel daher: kein Foto, keine Grafik und kein Video verwenden ohne (schriftliche!) Einwilligung des Urhebers. Aus Zeitungsartikeln darf man ledig-

Meinungsäußerung oder Schmähkritik?

lich einzelne Sätze zitieren, nicht jedoch den gesamten Beitrag auf die eigene Website stellen. Unter Umständen sind sogar besonders pfiffige Überschriften als geistige Neuschöpfungen urheberrechtlich geschützt, erklärt der auf Internet-Recht spezialisierte Jurist Sören Siebert. Lediglich öffentlich einsehbare Dokumente, wie zum Beispiel Bebauungspläne, darf man ohne Genehmigung verwenden. Das sogenannte Verlinken ist dagegen immer erlaubt, jedenfalls sofern der Link nicht zu einer Seite mit rechtswidrigen Inhalten, etwa Volksverhetzung, führt. Gibt es auf der Website ein Forum, haftet der Seitenbetreiber auch für Links der Nutzer. Auch die Inhalte der eingestellten Meinungen müs-

sen von ihm auf rechtswidrige Inhalte, etwa Beleidigungen, kontrolliert werden.

Unzulässig ist auch sogenannte Schmähkritik. Grobe Beschimpfungen, also etwa „Unser Vermieter ist ein Schwein“, sollte man unterlassen. Zwar entschied das Landgericht Lübeck, dass die Bezeichnung eines Wohnungsunternehmens im Internet als „Sauverein“ von der Meinungsfreiheit gedeckt sei (LG Lübeck vom 30. Juni 2011 – 6 O 133/



Foto: Daniel Schaub

11 –). Doch solche Urteile beziehen sich immer nur auf den Einzelfall und können nicht verallgemeinert werden. Vorsichtig sollte man auch mit bestimmten Begriffen sein, empfiehlt Siebert. Seinen Vermieter als „Betrüger“ zu bezeichnen, kann Unterlassungsansprüche nach sich ziehen, weil Betrug ein klar definierter Straftatbestand ist. Die Aussage „Unser Vermieter ist geldgierig“, wäre dagegen eine Meinungsäußerung.

Vor allem aber sollte man sich davor hüten, im Internet Dinge zu behaupten, die man nicht beweisen kann. „Tatsachenbehauptungen müssen belegt werden, hier ist auch von Nicht-Journalisten die journalistische Sorgfaltspflicht zu beachten“, erklärt Rechtsanwalt Müller. Das bedeutet: Wer auf seiner Website schreibt, dass der Vermieter an der Gasleitung manipuliert hat, muss das beweisen können.

Was das Mietverhältnis betrifft, haben engagierte Mieter nichts zu befürchten. Bisher gibt es in der Rechtsprechung keinen Fall einer Kündigung wegen eines Protests im Internet. Eine solche Kündigung wäre kaum durchsetzbar. *Birgit Leiß*

Achtung: Privatsphäre

Wenig bekannt ist, dass private Vermieter, die nur wenige Häuser besitzen, in Veröffentlichungen – das gilt für das Internet wie auch andere Medien – gar nicht namentlich genannt werden dürfen. Die Abgrenzung in der Beurteilung, für wen dies zutrifft, ist nicht eindeutig. Es geht im Wesentlichen darum, ob es sich um einen gewerblichen oder privaten Vermieter handelt oder nicht. Wenn der Vermieter einen Firmensitz hat, also ein Büro oder ähnliches, dürfte es sich um einen gewerblichen Vermieter handeln. Keinesfalls ist es erlaubt, auf der Website ein Foto des Vermieters oder von dessen privatem Wohnhaus zu veröffentlichen. *bl*

Im Netz sind gewisse Spielregeln zu beachten. Das fängt mit dem sogenannten Impressum an, in dem derjenige genannt werden muss, der für den Betrieb der Seiten juristisch verantwortlich ist.

Handelt es sich dabei um einen Verein, muss der oder die Vorsitzende im Impressum stehen – und dann für alles haften. Ansonsten gilt: Es sollte nicht gerade der Mieter als Verantwortlicher aufgeführt werden, der in einer schwachen Position ist, etwa weil er nur einen Untermietvertrag

■ Der Internetseite von Rechtsanwalt Sören Siebert kann man kostenlos ein Muster-Impressum sowie einen Haftungsausschluss für eine Website entnehmen: www.kanzleisiebert.de/index.php/service

100 JAHRE GARTENSTADT FALKENBERG

Ein Meisterwerk in bunt

Weit vor den Toren Berlins begann 1913 der Bau der Gartenstadt Falkenberg. Mit ihren kräftigen Fassadenfarben erregten die Häuser Aufsehen, im Volksmund kam schnell der Name „Tuschkastensiedlung“ auf. Obwohl nur ein Bruchteil der ursprünglichen Planung verwirklicht wurde, ist die Siedlung heute ein wichtiges Zeugnis der Gartenstadtbewegung und gehört deshalb zu den sechs Siedlungen der Berliner Moderne, die seit 2008 zum Welterbe der UNESCO zählen.

Orange gestrichene Reihenhäuser mit weißen Fenstern folgen auf schwarze Fassaden mit roten Fensterrahmen. Ein Gebäude hat an der Eingangsseite ein grün eingefasstes gelbes Rautenmuster, an einer anderen Fassade wechseln sich blaue und gelbe Quaderflächen ab. Aus einem vollkommen blauen Haus stehen leuchtend rote Fenster hervor. Das ist keine Kreation eines psychedelisch beeinflussten Malermeisters aus den farbenfrohen 70er Jahren, sondern das originale Farbschema, mit dem der Architekt Bruno Taut (1880 bis 1938) die Gartenstadt Falkenberg vor einem Jahrhundert unverwechselbar gemacht hat. Nicht nur die Buntheit war damals revolutionär. Die Siedlung war eine der ersten deutschen Gartenstädte. Die Gartenstadtidee geht zurück auf das Buch „Garden-Cities of Tomorrow“ des Engländers Ebenezer Howard. Die Gartenstadt sollte eine Alternative sowohl zum beengten Dasein in der Großstadt als auch zum rückständigen Leben auf dem Dorf sein. Die „Vermählung von Stadt und Land“ war das Programm.

Die „Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß-Berlin“ wurde 1910 ins Leben gerufen. Die Gründer waren unter anderem Gewerkschafter, Sozialdemokraten und Lebensreform-Idealisten. Auf der Suche nach einem Baugrundstück schlug ihnen großes Misstrauen entgegen. „Welche Schwierigkeiten selbst da entstanden, wo Land zu haben war, haben wir zur Genüge hier in Falkenberg erfahren, wo kein

Über alle Konventionen hinweg

Mittel unversucht gelassen wurde, um die ‚Proleten, Atheisten, Anarchisten, Obst- und Hühnerdiebe‘ an der Sicherung eines bescheidenen Anteils am deutschen Boden zu hindern“, schrieb der Genossenschaftsvorstand Adolf Otto rückblickend. 1912 konnten 75 Hektar des Gutes Falkenberg gekauft werden. Mit der Planung wurde der damals noch kaum bekannte Architekt Bruno Taut beauftragt. Sein Bebauungsplan sah 1500 Häuser für 7000 Einwohner sowie ein Ledigenheim, ein Volksfesthaus und Läden vor. Gebaut



alle Fotos: Sabine Münch

wurde jedoch nur ein Fragment mit 80 Reihenhäusern und 10 Mehrfamilienhäusern. Im ersten Bauabschnitt, dem als Sackgasse angelegten Akazienhof, konnten die ersten Häuser schon im September 1913 bezogen werden. Beim Bau des zweiten Abschnitts am Gartenstadtweg tobte jedoch schon der Erste Weltkrieg, die Arbeiten mussten 1915 eingestellt werden.

Taut setzte sich über alle Konventionen hinweg. Die Häuser ordnete er nicht in Reih und Glied symmetrisch an, sondern ließ sie mit Vor- und Rücksprüngen geschwungenen Straßenverläufen folgen. Bei den Gebäuden selbst verzichtete er weitgehend auf den damals üblichen Bauschmuck und nutzte stattdessen kräftige Farben als Gestaltungsinstrument. Der bewusste Bruch mit der bürgerlichen Architektur rief unter den Nachbarn und bei den Hausbesitzervereinen Empörung hervor. Ihnen wurde es zu bunt, und sie forderten die Gemeindevorstände von Alt-Glienicke und Grünau auf, Verordnungen gegen die „Verunstaltung“ des Ortsbildes zu erlassen. Bruno Taut erinnerte sich zehn Jahre später: „Zweimal wurde ich in jener Zeit als ein Verbrecher an der Seele des Volkes für ‚verhaftungswürdig‘ erklärt.“ Die 135 Familien, die in der Gartenstadt wohnten, identifizierten sich hingegen voll und ganz mit ihrer Siedlung: Sie feierten regelmäßig Siedlungsfeste, gaben die Zeitung „Der Falkenberg“ heraus, dichteten eine eigene Hymne und entwarfen eine kunterbunte „Tautfahne“, die

Restauriert im Original-Farbschema von Bruno Taut: die Gartenstadt Falkenberg



immer an der Spitze der Festumzüge vorangetragen wurde. Es gab eine Musik-, Sänger- und Schachgruppe, einen Jugendverein sowie einen eigenen Feuerlöschtrupp. „Ja, wir lieben unsere einstmals so verhöhn-ten farbigen Häuser, wir lieben den Künstler, der sie schuf, zu dem wir immer treu gehalten haben, und wir lieben unsere Feste, die uns in jedem Jahre seit Bestehen der Siedlung zu froher Arbeit einten“, bekennt Genossenschaftsmitbegründer Robert Tautz 1924 in der Siedlungszeitung. Die Genossenschaft wollte ein Gemeinwesen ohne Klassenschranken sein, entsprechend gemischt war die Bewohnerschaft: Vom Metallarbeiter über den kaufmännischen Angestellten, Lokomotivführer, Handwerker, Kunstmaler und Beamten bis zum Fabrikdirektor waren alle Berufe vertreten.



Wohnungsgenossenschaft von 1892) an. Zum Weiterbau der Gartenstadt kam es nicht, obwohl Bruno Taut 1926 konkrete Pläne vorlegte. Aufgrund der Wohnungsnot setzte man in Berlin zunehmend auf innen-



Die Wohnungen sind zwischen 41 und 100 Quadratmeter groß und waren von Anfang an mit Bad und WC ausgestattet – was damals noch nicht selbstverständlich war. Die Rei-

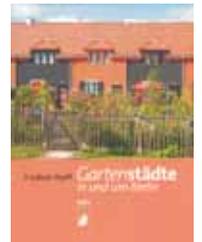
Baudenkmal seit einem halben Jahrhundert

henhäuser haben zudem eigene Gärten von 135 bis 600 Quadratmetern Größe, die auch der Selbstversorgung dienen sollten. Die Genossenschaft ist nach dem Ersten Weltkrieg in Finanznot geraten und schloss sich 1919 dem Berliner Spar- und Bauverein (heute: Berliner Bau- und

stadtnahe Großwohnanlagen. Die Siedlung im Oststadtteil Treptow wurde 1951 in die Kommunale Wohnraumverwaltung überführt. Schon 1963, zum 50-jährigen Jubiläum der Gartenstadt, erklärte man sie zum Baudenkmal. Bei anschließenden Neuverputzungen ging allerdings die ursprüngliche Farbigeit weitgehend verloren. Mitte der 80er Jahre wurden erste Restaurierungen durchgeführt. Im Jahr 1991 übernahm die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 wieder die Verwaltung. Bei der ab 1993 durchgeführten Sanierung wurden die Farben rekons-

truiert, verlorengegangene Originaltüren und -fenster nach historischem Vorbild nachgebaut sowie fehlende Fensterläden und Holzpergolen ergänzt. Seit 2002 erstrahlt die ganze Siedlung wieder in ihrer ursprünglichen Farbigeit. Im Jahr 2008 wurde die Gartenstadt Falkenberg als „einmaliges Zeugnis für den Variantenreichtum im Reformwohnungsbau und die Experimentierbereitschaft des Architekten und des Auftraggebers“ zusammen mit fünf weiteren Berliner Siedlungen der Moderne in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Die Siedlung gilt als die farbenfroheste Gartenstadt Europas und begründete Tauts Ruf als „Meister des farbigen Bauens“. Am 8. September, dem Tag des offenen Denkmals, feiern die 230 Einwohner den runden Geburtstag ihrer Siedlung.

Seit dem Jahr 2000 wird die Gartenstadt Schritt für Schritt erweitert. Der 1993 beschlossene Plan weicht allerdings stark vom Ursprungskonzept ab. Gebaut werden auf einem rechtwinkligen Straßenraster neben Reihenhäusern auch dreigeschossige Etagenhäuser, in denen nur die Erdgeschossbewohner einen eigenen Garten haben. *Jens Sethmann*



■ Friedrich Wolff: *Gartenstädte in und um Berlin*, Hendrik Bäßler Verlag, Berlin 2012, 148 Seiten, 222 Abbildungen, 21,80 Euro

Die Gartenstadt – eine Idee der Wohnreformer

In Berlin und Umgebung sind eine ganze Reihe von Gartenstädten entstanden. Während die Wohnreformer in der Kaiserzeit noch mit vielen Widerständen zu kämpfen hatten, war die Weimarer Republik die Blütezeit der Gartenstadtgründungen. Auch die Nationalsozialisten machten sich die Idee zu eigen. Abweichend vom englischen Gartenstadt-Ideal sind in Deutschland aber keine eigenständigen Landstädte gegründet worden, sondern meist Siedlungen, die eng an eine bestehende Stadt angebunden sind. Auch wenn sich die Utopie einer starken, eigenständigen und solidarischen Siedlergemeinschaft als unrealistisch herausgestellt hat, sind dennoch Meisterwerke der Baukunst entstanden, die auch heute noch ihre Ursprungsidee erkennen lassen. Das Buch „Gartenstädte in und um Berlin“ stellt die 36 wichtigsten und schönsten Anlagen, die zwischen 1893 und 1937 entstanden sind, in Wort und Bild vor. Neben 21 Siedlungen im heutigen Berlin reicht das Spektrum von der Gartenstadt Marga bei Senftenberg bis zur Siedlung Heimland bei Rheinsberg, von der Paulinenhofsiedlung in Frankfurt/Oder bis zur Gartenstadt Plaue in Brandenburg/Havel. *js*

■ Alle Bezirksgruppen freuen sich über Verstärkung. Wer mitmachen möchte, auch bei einzelnen Veranstaltungen oder Aktionen, kann sich beim Berliner Mieterverein melden, Ansprechpartner ist Thomas Koch. Auch Initiativen, die Kooperationspartner suchen, sind willkommen. ☎ 226 26 144 E-Mail: koch@berliner-mieterverein.de

Die Adressen der Bezirksgruppen finden Sie auf Seite 34 in diesem Heft

Die Lichtenbergerin Lieselotte Bertermann ist mittlerweile eine gefragte Referentin aus den Reihen des BMV

BMV-BEZIRKSGRUPPEN

Ohne Basis geht es nicht

So wichtig der mit angestellten Mitarbeitern ausgestattete Dienstleistungsbereich des Berliner Mietervereins ist – ohne die Arbeit der aktiven Mitglieder an der Basis wäre der Verein nicht funktionsfähig. Sie organisieren in den Bezirken Mieterversammlungen, machen bei öffentlichen Veranstaltungen Info-Stände und setzen sich bei Lokalpolitikern für eine mieterfreundliche Politik ein. Vor allem aber ermutigen sie Mieter, die von Mieterhöhung oder Verdrängung bedroht sind, sich gemeinschaftlich zur Wehr zu setzen.

„Mir ist wichtig, dass die Mieten nicht noch mehr steigen“, erklärt Renate Richter, frischgebackene Leiterin der Bezirksgruppe Charlottenburg-Wilmersdorf beim Berliner Mieterverein (BMV). Sie ist zwar schon länger Mitglied, doch mit der Übernahme der Bezirksleitung ist sie ins kalte Wasser gesprungen. „Wenn mich etwas ärgert, muss ich etwas tun, und ich weiß, dass Flugblätter verteilen alleine nicht hilft“, sagt sie zu ihrer Motivation. Gemeinsam mit Kiezinitiativen, etwa am Klausenerplatz, will sie sich für bezahlbare Mieten engagieren und dabei auch über die Bezirksverordneten Einfluss nehmen. Nach dem Tod des sehr engagierten, langjährigen Bezirksleiters Otto Eigen lag die Arbeit nahezu brach, nun will Renate Richter für neuen Schwung sorgen.

Der Berliner Mieterverein versteht sich als Selbsthilfeorganisation. Der Aufbau ist demokratisch, über die Bezirksgruppen sind die Mitglieder an der Willensbildung des Vereins beteiligt und bestimmen den politischen Kurs mit (siehe auch Kasten). Die jeweiligen Arbeitsschwerpunkte



Fotos: Sabine Münch

So bestimmen Bezirksaktive die Vereinspolitik

In jedem Bezirk gibt es eine Bezirksgruppe des Berliner Mietervereins. Die Bezirksleitung besteht aus drei Personen, die für drei Jahre von der Bezirksmitgliederversammlung gewählt werden. Außerdem gibt es sogenannte kooptierte Mitglieder, die in der Gruppe aktiv sind, ohne gewählt zu sein. Jede Bezirksgruppe hat einen eigenen finanziellen Etat, über dessen Verwendung sie weitgehend autonom entscheiden kann. Die Bezirksleitungen sind im Beirat des BMV vertreten. Laut Satzung entscheiden sie gemeinsam mit dem Vorstand, den Sprechern der Arbeitsausschüsse und einem hauptamtlichen Mitarbeiter über organisatorische Dinge, etwa über die Höhe der Mitgliedsgebühr. Aber auch die wohnungs- und mietenpolitischen Richtlinien des Vereins werden im Beirat erarbeitet, wobei die Delegiertenversammlung als höchstes Beschlussorgan das letzte Wort hat. Die Delegiertenversammlung findet in der Regel einmal im Jahr statt. Neben dem Vorstand und den Bezirksleitungen sind hier weitere 200 von den Bezirksgruppen gewählte Mitglieder vertreten. *bl*

und Strukturen sind in den einzelnen Bezirken allerdings völlig unterschiedlich. Es gibt Bezirksgruppen, die sich jede Woche treffen und darüber hinaus Ausflüge unternehmen. Andere kommen nur alle paar Monate zusammen.

Zu den Bezirksleitern mit einem zeitweiligen Achtstundentag gehört Lieselotte Bertermann. Kurz nach der Wende im Ostteil der Stadt hatte sie die Bezirksgruppe Lichtenberg mitgegründet. Seitdem ist sie mit Unterbrechungen für den BMV aktiv. Sie geht zu Ausschusssitzungen, pflegt den Kontakt zu den Mieterbeiräten des Wohnungsunternehmens Howoge sowie zu Parteien

und Vereinen und sammelt Unterschriften für das Energie-Volksbegehren. Auch bei dem vom Bezirksbürgermeister ins Leben gerufenen Runden Tisch Wohnen in Lichtenberg ist sie dabei – und schaut den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften genau auf die Finger, ob sie ihre Selbstverpflichtungen auch einhalten. Als vor einiger Zeit rund 200 Mieter in einem Wohnkomplex der GSW mit modernisierungsbedingten Mieterhöhungen um 130 Prozent konfrontiert wurden, steckte sie Infoblätter in die Briefkästen. Mittlerweile ist sie als Repräsentantin des Berliner Mietervereins so bekannt, dass sie regelmäßig zu Veranstaltungen als Rednerin oder Diskussions Teilnehmerin eingeladen wird. „Mir macht es Spaß, aktiv zu bleiben und

meine grauen Zellen in Bewegung zu halten“, meint die 75-Jährige. Es gehört zur Vereinskultur des BMV, die Bezirksgruppen nah an die Servicetätigkeiten des Vereins heranzuführen. Zwar sind die dort Aktiven keine Juristen und können daher kei-

Wissen, wo es brennt

ne Rechtsberatung vornehmen. Aber durch Schulungen erhalten sie wichtiges Hintergrundwissen. Die meisten Bezirksgruppen beteiligen sich an der organisatorischen Betreuung der Beratungsstellen in den Bezirken. Auf diese Weise sind sie mit den Problemen im Kiez vertraut und er-



fahren als erste, wo es „brennt“. Hilfe zur Selbsthilfe lautet das Motto. Doch so wichtig eine qualifizierte Beratung auch ist – genauso wichtig ist es, seine Interessen nach außen zu vertreten. Die Mitglieder zu motivieren, sich zusammenzuschließen und aktiv zu werden, betrachtet der Bezirksleiter von Mitte, Wilfried Jugl, daher als eine der wichtigsten Aufgaben. Gemeinsam ist man bekanntlich stärker. Als beispielsweise das Unternehmen Schering vor einiger Zeit ein Haus in Wedding abreißen wollte, hat die Gruppe Mieterversammlungen organisiert und ist mit den betroffenen Mietern in die Sitzung des Bauausschusses gegangen. Immerhin konnten bessere Ausguskonditionen ausgehandelt werden – ein Teilerfolg, wie Jugl sagt.

Druck auf Politiker auszuüben ist ein wichtiger Arbeitsschwerpunkt aller aktiven Bezirksgruppen. Regelmäßig finden Gespräche mit dem Bezirksbürgermeister oder dem Baustadtrat statt, bei denen die aktuellen Probleme der Mieter vorgetragen werden. Die Spekulation mit Sozialwohnungen, Zweckentfremdung und Abriss von Wohnraum sind gerade in Mitte drängende Probleme. Jeden vierten Donnerstag im Monat lädt die Bezirksgruppe Mitte zum Aktiventreffen. Dazu werden immer kompetente Gesprächspartner eingeladen, beispielsweise zum neuen Mietrechtsänderungsgesetz oder zu Möglichkeiten der Heizkosteneinsparung. Doch es ist nicht einfach, neue Mitstreiter zu gewin-

nen. So musste der gemeinsam mit der Stadtteilvertretung Müllerstraße eingerichtete Weddinger Mietertreff mangels Resonanz wieder eingestellt werden.

Das Ehrenamt liegt nicht im Trend

„Es fehlen Leute, die sich ehrenamtlich engagieren wollen, da geht es uns nicht anders wie den politischen Parteien“, sagt Edwin Massalsky vom Vorstand des BMV. Es sei schade, dass es nicht in allen Bezirken Gruppen gibt, die auch nach außen aktiv sind. Engagement, so seine Erfahrung, ist oft abhängig von Einzelpersonen: „Ohne einen solchen Motor läuft es nicht.“

„Jüngere Leute tun sich schwer mit ehrenamtlichem Engagement“, sagt Jürgen Wilhelm, langjähriger Bezirksleiter aus Spandau. Auch die Zahl der Mietergemeinschaften, bei denen sich betroffene Mieter einer Wohnanlage zusammenschließen, sei zurückgegangen. Für viele sei der Mieterverein nur noch ein Serviceunternehmen.

Dass man das Vereinsleben nicht genügend pflege, glaubt Thomas Koch nicht. Er ist in der Hauptgeschäftsstelle des BMV für die Betreuung der Bezirksgruppen zuständig und sagt: „Bezirksgruppen, die gemeinsame Feste oder Fahrten machen möchten, unterstützen wir dabei.“ Aber für viele Mitglieder sei der Verein nun mal ein Dienstleister. „Sie haben den Anspruch, dass er sie auch politisch vertritt, ohne das sie selbst

aktiv werden müssen“, so Koch. Immer mehr Menschen, so seine Einschätzung, wollen sich nicht mehr in einem Verein betätigen.

Darauf hat der Verein reagiert – Netzwerkarbeit heißt das Schlagwort: Die Zusammenarbeit mit Initiativen bündelt Kräfte und sorgt für eine bessere Schlagkraft. So arbeitet die Bezirksgruppe Mitte bereits seit einiger Zeit mit dem „B-Laden“, einer Stadtteilvertretung in Moabit zusammen. Es gab gemeinsame Veranstaltungen und Gesprächsrunden, etwa zum Mietspiegel oder zum Milieuschutz für die Lehrter Straße. Auch beim „Runden Tisch Gentrifizierung“, einem Zusammenschluss verschiedener Initiativen, ist die Bezirksgruppe des Mietervereins beteiligt. Für den 4. Juni ist ein Kongress zum Thema „Strategien gegen Verdrängung“ geplant.

Doch wer würde schon einen großen Teil seiner Freizeit opfern, wenn die Sache nicht auch Freude machen würde? „Mir macht es Spaß, Mieterversammlungen zu organisieren, außerdem ist es ein schönes Gefühl, wenn man Leuten helfen kann“, meint dazu Jürgen Wilhelm. Die Angst der Mieter sei größer geworden. Aus Furcht, die Wohnung zu verlieren, schlucken sie Mieterhöhungen oder Modernisierungen, so

◀ „Leuten zu helfen ist ein schönes Gefühl“: der Spandauer Bezirksleiter Jürgen Wilhelm (vorn) an einem BMV-Infostand

■ Nächste Veranstaltung der Bezirksgruppe Mitte: Forum mit Kandidaten aller Parteien für den Bundestag 2013 zum Thema „Ist Wohnen noch für alle Bürger bezahlbar?“ am Donnerstag, 27. Juni, 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203/205

Kongress „Strategien gegen Verdrängung“, veranstaltet vom Runden Tisch Gentrifizierung Moabit am 4. Juni von 17 bis 20 Uhr im Stadtschloss Moabit, Rostocker Straße 32



der Spandauer: „Den Leuten diese Angst zu nehmen, ist ein gutes Gefühl.“ Dafür macht er auch gerne seit Jahrzehnten einen unbezahlten Fulltime-Job. Seine Erfahrung: Es lohnt sich, zu kämpfen. Birgit Leiß

Erfolge durch organisierten Druck: Wilfried Jugl steht der BMV-Bezirksgruppe Mitte vor

■ Weitere Informationen unter www.berlin.de/polizei/praevention/eigentum/einbruchschutz.html

URLAUB

Ein guter Nachbar ist der beste Schutz

Wenn die Urlaubszeit naht, haben Einbrecher Hauptsaison. Einen hundertprozentigen Schutz gibt es nicht, doch wer einige Tipps beherzigt, kann einigermaßen beruhigt in den Urlaub starten.

Die Zahl der Wohnungseinbrüche ist 2012 stark gestiegen. 9768 Mal wurde im vergangenen Jahr eingebrochen, das ist ein Plus von 7,4 Prozent. Noch dramatischer ist der Anstieg in Einfamilienhäusern und Villen. Viele Leute machen es den Langfingern zu einfach, heißt es bei der Polizei. Manche fahren in den Urlaub und ziehen lediglich die Tür zu, statt richtig abzuschließen. Andere lassen das Fenster gekippt, der Frischluft wegen. Beides sollte man tunlichst unterlassen.

In den meisten Fällen gelangen die Täter in die Wohnung, indem sie Fenster oder Türen aufhebeln. Wer bei der Heimkehr keine böse Überraschung erleben will, sollte sich daher vergewissern, dass Fenster und Balkontüren geschlossen sind. Vor allem für Erdgeschossmieter kann es darüber hinaus sinnvoll sein, Türen und Fenster sicherheitstechnisch aufzurüsten, etwa durch einbruchshemmendes Glas, abschließbare Fenstergriffe, Querverriegelungen oder ähnliches. Doch vor solchen baulichen Veränderungen muss der

Gegen böse Überraschungen bei der Rückkehr kann man vorsorgen



Vermieter um Erlaubnis gefragt werden. Sofern der spätere Rückbau möglich ist und die Umbauten keine optische Beeinträchtigung darstellen, muss er zustimmen. Finanziell beteiligen muss er sich jedoch nicht.

Keine Hinweise geben

Wichtig ist der Zeitfaktor, heißt es bei der Polizei. Die meisten Täter brechen ab, wenn es ihnen nicht innerhalb von wenigen Minuten gelingt, das Schloss aufzubrechen. Häufig werden verwaiste Wohnungen regelrecht ausgespäht, daher sind sämtliche Hinweise auf eine längere Abwesenheit zu unterlassen. Das heißt: den Briefkasten von Nachbarn oder Freunden leeren lassen, die Zeitung abbestellen und die Fußmatte draußen lassen. Vielleicht kann man auch einen Nachbarn bitten, in regelmäßigen Abständen die Jalousien hoch- und runterzuziehen, oder man installiert eine Zeitschaltuhr. Keines-

falls sollte man auf dem Anrufbeantworter oder auf Facebook ausposaunen, von wann bis wann man verreist ist. Wer viel Post oder Pakete bekommt, kann auch den – kostenpflichtigen – Lagerservice der Deutschen Post nutzen. Oder der Nachbarin eine Vollmacht geben, damit sie die Päckchen abholen kann. Eine wochenlang im Hausflur hängende Abholbenachrichtigung ist ansonsten nämlich ein sicheres Indiz dafür, dass niemand zu

Hause ist. Überhaupt spielt in puncto Einbruchschutz eine gute Nachbarschaft eine ganz wichtige Rolle. „Man sollte den Nachbarn Be-

scheid sagen, wenn man vorhat, zu verreisen, dann können sie den Notruf 110 wählen, wenn sich jemand an der Tür zu schaffen macht oder wenn sie Geräusche aus der Wohnung hören“, empfiehlt Kriminalhauptkommissar Georg von Strünck. Die Erfahrung zeige: Je mehr die Hausbewohner aufeinander achten und je geringer die Anonymität ist, desto geringer auch das Einbruchrisiko. Aber auch andere Dinge gilt es zu bedenken. Bevor man die Wohnung verlässt, sollte man sich vergewissern, dass der Wasserzulauf für Wasch- und Spülmaschine fest zugedreht ist. Schließlich will man bei der Rückkehr keine überschwemmte Wohnung vorfinden. Bei wem ein Schlüssel hinterlegt ist, sollte man dem Vermieter (oder dem Hauswart) für den Fall eines Rohrbruches mitteilen. *Birgit Leiß*

Illustration: Susanne Nöllgen

Stromfresser ausschalten

Vor einer Urlaubsreise sollten alle Elektrogeräte komplett vom Netz getrennt werden. Das heißt: Stecker raus oder eine schaltbare Steckdosenleiste benutzen. Sonst dreht sich der Stromzähler munter weiter – obwohl Spielkonsole, Computer, Kaffeemaschine & Co. gar nicht benötigt werden. Darauf weist die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) hin. Im Stand-By-Betrieb verbrauchen die Geräte nämlich unnötig Strom. Auch der Kühlschrank kann – nachdem man die Lebensmittel verbraucht hat – abgeschaltet werden. Vorsicht: Die Türen müssen nach dem Abtauen offen bleiben, sonst droht Schimmel.

Einsparmöglichkeiten ergeben sich auch bei der elektrischen Warmwasserversorgung. Vor allem bei kleineren Elektroboilern lohnt sich schon bei kurzer Abwesenheit das Abschalten. Bei größeren Speichern ist dies nur bei längerem Fernbleiben sinnvoll, heißt es bei der dena.

bl



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

Tierhaltung

Folgende Formulklausel ist gemäß § 307 BGB unwirksam: „Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen beziehungsweise kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters.“
BGH vom 25.9.2012 – VIII ZR 329/11 –

 Langfassung im Internet

Die Sätze 1 und 2 der Klausel – so der BGH – seien für sich genommen nicht zu beanstanden, denn sie knüpften den Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Haltung von Haustieren – wozu auch Hunde und Katzen zählen – an legitime, berechnete Vermieterinteressen. Hierzu zähle der in der Klausel genannte Hausfrieden ebenso wie ein ungestörtes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis. Auch sei es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass die Zustimmung des Vermieters versagt oder widerrufen werden könne, wenn durch die Tierhaltung eine Beeinträchtigung der übrigen Mieter oder des Grundstücks zu befürchten sei. Erschöpfe sich die Regelung daher in diesen Bestimmungen, hinge die Zustimmung zur Haustierhaltung ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien ab, die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs abzielten. So verhalte es sich hier aber nicht. Denn die Klausel stelle die Zustimmung des Vermieters „im Übrigen“ in dessen „freies Ermessen“, dessen Ausübung an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden sei. In ihrer für die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB maßgeblichen mieterfeindlichsten Auslegung berechne Satz 3 der Klausel den Vermieter, die Zustimmung zur Haustierhaltung auch dann zu verweigern, wenn kein Versagungsgrund nach Satz 2 der Klausel gegeben sei, und stelle diese Entscheidung des Vermieters zudem in dessen freies, das heißt an keine nachprüfbare Voraussetzungen gebundenes Ermessen. Für einen derart schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt sei kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar. Folge der

sich hieraus ergebenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters sei die Unwirksamkeit der Klausel insgesamt. Die Klausel enthalte eine zusammengehörende Ausgestaltung des Zustimmungsvorbehalts zur Haustierhaltung, deren Unangemessenheit wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht durch bloße Streichung des Satzes 3 der Klausel behoben werden könne.

Rückgewähr der Kautions

Die dem Zwangsverwalter gegenüber auf dessen Formular abgegebene Einverständniserklärung des Mieters führt nicht zu einer Entlassung des vorherigen Vermieters aus der Haftung nach § 566 a Satz 2 BGB, wenn ihr nach der Unklarheitenregel des § 305 c Absatz 2 BGB ein solcher Inhalt nicht beigelegt werden kann.

BGH vom 23.1.2013 – VIII ZR 143/12 –

 Langfassung im Internet

Gemäß § 566 a Satz 2 BGB haftet der Veräußerer einer Wohnung dem Mieter für die Rückzahlung der Kautions für den Fall, dass der Mieter die Kautions vom Erwerber nicht zurückbekommen kann. Grundsätzlich ist es allerdings möglich, diese Haftung durch Vereinbarung mit dem Mieter auszuschließen.

Im entschiedenen Fall war während der Mietzeit Zwangsverwaltung über die Wohnung angeordnet worden. In der Folge forderte der Zwangsverwalter den Mieter unter Übersendung eines Vordrucks „Einverständniserklärung zur Kautionsübertragung“ auf, der Weiterreichung der Kautions an die neue Eigentümerin und der Entlassung des Zwangsverwalters aus der „bürgenähnlichen“ Haftung zuzustimmen. Der Mieter sandte die ausgefüllte und unterschriebene Einverständniserklärung an den Zwangsverwalter zurück. Der Kautionsbetrag wurde an die neue Vermieterin weitergeleitet.

Als bei Ende des Mietverhältnisses die Kautions von der neuen Vermieterin wegen deren Vermögensverfalls nicht zurückerlangt werden konnte, nahm der Mieter den ursprünglichen Vermieter auf Rückzahlung der Kautions in Anspruch. Dieser erklärte, er habe sich durch die vom Mieter dem Zwangsverwalter gegenüber abgegebene Erklärung enthaftet.

Das sah der BGH anders: Die dem Zwangsverwalter gegenüber abgegebene Einverständniserklärung des Mieters habe nicht zu einer Entlassung des ehemaligen Vermieters aus der Haftung nach § 566 a Satz 2 BGB geführt. Das vom Zwangsverwalter verwendete Formular unterfalle als AGB den §§ 305 ff BGB. Die Erklärung betreffe nach ihrem Wortlaut nur die Haftung des Zwangsverwalters, der zum damaligen Zeitpunkt nach § 152 Abs. 2 ZVG die Rechte und Pflichten des Vermieters wahrzunehmen hatte. Zudem sei nicht die Rede von der subsidiären Vermieterhaftung nach § 566 a Satz 2 BGB, sondern von einer im Ge-

setz nicht vorgesehenen „bürgerähnlichen Haftung“. Es sei daher zumindest auch die Auslegung möglich, dass sich die gegenüber dem Zwangsverwalter auf dessen Wunsch abgegebene Erklärung auf dessen eigene Haftung beschränkte, ohne die Vermieterhaftung nach § 566 a Satz 2 BGB generell abzubedingen. Da mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestünden, sei gemäß § 305 c Abs. 2 BGB diese für den Mieter günstigere Deutung zugrunde zu legen.

Schriftform

Das Schriftformerfordernis des § 550 BGB ist nicht erfüllt, wenn der für die GbR abzuschließende Mietvertrag nur von einem einzelnen Gesellschafter unterzeichnet ist.

Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu einer Unterschrift des Gesellschafters weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschreibsberechtigt für die Gesellschaft aus. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB.

BGH vom 23.1.2013 – XII ZR 35/11 –

➔ Langfassung im Internet

Für die Einhaltung der Schriftform ist es nach ständiger Rechtsprechung des BGH erforderlich, dass alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Nur dann ergibt sich aus der Urkunde, dass ein Vertrag mit diesem Inhalt zustande gekommen ist. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muss dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Ohne einen solchen Zusatz wäre nämlich nicht auszuschließen, dass die Unterschriften der übrigen Gesellschafter noch fehlen.

Ein Vertretungsverhältnis für die Gesellschaft wird bereits durch den der Unterschrift beigefügten Stempelabdruck angezeigt, ohne dass es dazu weiterer Unterschriften der übrigen geschäftsführenden Gesellschafter bedurft hätte.

Das Hinzusetzen eines Stempels zu einer Unterschrift weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als

unterschriftsberechtigt für den Stempelaussteller aus. Denn der Geschäftsverkehr misst dem Firmen- oder Betriebsstempel eine Legitimationswirkung bei. Die Abgabe einer unterschriebenen und mit Stempelzusatz abgeschlossenen Erklärung dokumentiert im Hinblick auf die insoweit relevante äußere Form, mit der geleisteten Unterschrift hinsichtlich dieses Geschäfts zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt zu sein und in diesem Sinne handeln zu wollen. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung wirft keinen Zweifel an ihrer Vollständigkeit auf. Daher erfüllt sie die Schriftform. Lautet der Stempelabdruck nur auf eine von mehreren Betriebsstätten (hier: Kanzleiorten) des Geschäftsinhabers, bezieht sich die Legitimationswirkung jedenfalls auf die für diese Betriebsstätte vorgenommenen Geschäfte.

Form der Kündigung

Die im Mietvertrag enthaltene Klausel, wonach die Kündigung „schriftlich per Einschreiben erfolgen“ muss, stellt kein Wirksamkeitserfordernis für eine Kündigung dar.

BGH vom 23.1.2013 – XII ZR 35/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH bestätigt hiermit das Senatsurteil vom 21. Januar 2004 – XII ZR 214/00 –.

Die Klausel beinhaltet die Abrede der Schriftform für die Kündigungserklärung und zusätzlich die Vereinbarung der besonderen Übersendungsart durch einen eingeschriebenen Brief. Bei einer solchen Klausel hat die Schriftform konstitutive Bedeutung im Sinne von § 125 Satz 2 BGB, während die Versendung als Einschreibebrief nur den Zugang der Kündigungserklärung sichern soll. Deswegen ist bei einer solchen Klausel regelmäßig nur die Schriftform als Wirksamkeitserfordernis für die Kündigungserklärung vereinbart, dagegen kann ihr Zugang auch in anderer Weise als durch einen Einschreibebrief wirksam erfolgen.

Wichtig: Bei Wohnraummietverhältnissen ist – anders als bei der Gewerberaummieta – das Schriftformerfordernis für Kündigungen niemals vertraglich abdingbar (§ 568 BGB).

Instanzen-Rechtsprechung

Sozialer Wohnungsbau

Auch eine aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung eintretende Mieterhöhung muss nach § 10 WoBindG erläutert werden. Dabei ist es nicht erforderlich anzugeben, aus welchem Grund der Vermieter die Nettokaltmiete gerade auf den konkret geforderten Betrag pro Quadratmeter anhebt, solange dieser jedenfalls die Kos-

tenmiete nicht übersteigt. Es ist aber erforderlich anzugeben, aus welchem Grunde überhaupt eine Erhöhung vorgenommen wird.

LG Berlin vom 4.10.2012 – 67 S 21/12 –, mitgeteilt von RA Ulrich Kernen

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter argumentierte, dass die Angabe des Grundes der Mieterhöhung nicht erforderlich gewesen

sei, weil dieser allein in dem vollständigen Wegfall der öffentlichen Förderung bestanden habe. Die Tatsache des vollständigen Wegfalls der öffentlichen Förderung sei dem Mieter aber aufgrund verschiedener Schreiben seit Langem bekannt gewesen.

Darauf komme es aber nicht an, entschied das Landgericht. Selbst wenn dem Mieter grundsätzlich bekannt war oder bekannt sein musste, dass

ihm die Erhöhung der Nettokaltmiete bis zur Kostenmiete in Höhe von 12,46 Euro pro Quadratmeter grundsätzlich drohen könnte, stelle es keine „bloße Förmelerei“ dar, am Erfordernis der Erläuterung und damit des konkreten Grundes gerade der konkret ausgesprochenen Mieterhöhung festzuhalten, wie es das Gesetz in § 10 Absatz 1 WoBindG vorsehe.

Dem Mieter soll die Möglichkeit gegeben werden, die Zulässigkeit der erklärten Mieterhöhung nachzuprüfen. Gerade diese Möglichkeit werde ihm genommen, wenn ihm nicht einmal der Grund für die erklärte Erhöhung mitgeteilt werde.

Belegeinsicht

1. Es ist dem Mieter nicht zuzumuten, mehrere Termine zur Belegeinsicht durchführen zu müssen, weil der Vermieter pflichtwidrig die Unterlagen zu dem Einsichtstermin nicht vollständig zur Verfügung gestellt hat. In einem solche Fall hat der Mieter aus Treu und Glauben einen Anspruch auf Zusendung von Kopien der bislang nicht vorgelegten Belege.

2. Der Betrag von 0,25 Euro pro zu kopierender Seite ist angemessen zur pauschalen Abdeckung beziehungsweise Abgeltung der dem Vermieter mit der Anfertigung der Kopien entstehenden Kosten.

AG Charlottenburg vom 20.3.2013 – 213 C 371/12 –, mitgeteilt

von RA Johann Heinrich Lüth

☞ Langfassung im Internet

Mieterhöhung

1. Will ein Vermieter eine sanierte Altbauwohnung in eine jüngere Baualtersklasse einordnen, so ist es erforderlich, dass er das ursprüngliche Baualter angibt.

2. Der Vermieter ist dafür darlegungspflichtig, dass die sanierte Altbauwohnung in eine Neubaualtersklasse einzugruppiert sei.

3. Entsprechen Beschaffenheit, Ausstattung und Zuschnitt der Wohnung den Gegebenheiten einer – wieder aufgebauten – Altbauwohnung (Decken- und Fensterhöhe) und prägt mithin die Altbausubstanz den Ein-

druck vom Gebäude, so kann die Wohnung trotz Einbauküche und modernisierten Bades nicht in eine jüngere Baualtersklasse eingeordnet werden. Ein hoher Bauaufwand für den Umbau oder die Herstellung der Wohnung ist kein die Höhe der Vergleichsmiete prägendes Merkmal.

4. Verbesserungen und Modernisierungen des Mietobjektes, die die Wohnausstattung zwar neuzeitigen Erfordernissen anpassen, den Baukörper aber unberührt lassen, führen nicht zu einer Einordnung in eine jüngere Baualtersklasse, sondern sind nur als mietwerterhöhende Faktoren bei der Erhöhung in der jeweiligen Miete zu berücksichtigen.

5. Ein Dachgeschossaufbau als Neubau ändert an dem typischen Altbaugepräge nichts und wird auch im Rahmen des Mietspiegels für die Dachgeschosswohnung als Neubauwohnung entsprechend berücksichtigt.

AG Mitte vom 16.7.2012

– 20 C 42/12 –, mitgeteilt

von RAin Stefanie Mitzkat-Schulz

☞ Langfassung im Internet

Mietmangel

Zur Verwirkung von Gewährleistungsansprüchen.

AG Schöneberg vom 18.1.2013

– 16 C 229/12 –, mitgeteilt von

RAin Dr. Andrea Brandani

Es ging unter anderem um Schadensersatz- und Minderungsansprüche der Mieterin wegen eines mangelhaften Wintergartens. Die Mieterin hatte nach eigenen Angaben bereits unmittelbar nach Einzug festgestellt, dass nicht nur der Wintergarten in der kalten Jahreszeit nicht nutzbar war, sondern auch der angrenzende Wohnraum auskühlt und der Heizverbrauch sehr hoch sei. Angesichts der Tatsache, dass die Mieterin in die Wohnung im Februar 2001 – und damit während einer Heizperiode – eingezogen war, die Mängel jedoch erstmals verifizierbar mit Schreiben vom 18.9.2009 angezeigt hatte, ging das Amtsgericht von einer Verwirkung der Ansprüche aus. Solch eine Verwirkung liege vor,

wenn der Anspruchsteller trotz Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände und des Anspruchs diesen über längere Zeit nicht geltend mache. Die Mieterin habe über Jahre den Vermietern nicht gemäß § 536 c BGB angezeigt, dass es zu unzureichenden Heizleistungen kommt und der Wintergarten auskühlt, sie habe die Miete in voller Höhe gezahlt und keine entsprechenden Vorbehaltserklärungen getätigt. Angesichts dessen sei gemäß § 242 BGB von einer Verwirkung der Gewährleistungsansprüche auszugehen.

Berliner Mietspiegel

1. Eine Abstellkammer im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2011 liegt auch dann vor, wenn sie nur eine Grundfläche von weniger als 1 Quadratmeter und schräge Decken hat. Entscheidend für das wohnwerterhöhende Merkmal eines „Abstellraumes mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung“ ist die Tatsache, dass es einen separaten Raum gibt, in dem Vorräte oder andere Dinge von außen nicht sichtbar abgestellt beziehungsweise gelagert werden können. Dazu bedarf der Raum keiner Mindestgrundfläche und -höhe. Denn auch bei einer so kleinen Kammer mit schrägen Decken ist es möglich, Dinge abzustellen und beispielsweise in Regalen zu lagern.

2. Der Verschleiß des Sisalteppichs im Treppenhaus genügt nicht zur Annahme eines schlechten Instandhaltungszustandes. Denn für die Annahme eines schlechten Instandhaltungszustandes ist es notwendig, dass an dem Gebäude selbst Instandsetzungsarbeiten in einem nicht nur geringen Maße vernachlässigt worden sind. Dies ist bei einem veralteten Teppich nicht der Fall.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom

13.2.2013 – 15 C 230/12 –, mit-

geteilt von RAin Andrea Klette

Ordentliche Kündigung

Bei einer nach Abmahnung einmaligen, nur um einen einzigen Tag

verspäteten Zahlung der Miete, handelt es sich um einen Bagatellfall, der bei Interessenabwägung der Parteien auch eine ordentliche Kündigung nicht rechtfertigt.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 14.2.2013 – 8 C 192/12 –, mitgeteilt von RA Dr. Rainer Tietzsch

🔗 Langfassung im Internet

Betriebskostenabrechnung

Zur gänzlichen Nichtumlegbarkeit von Kosten für den Hauswart.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 21.2.2013 – 14 C 521/12 –, mitgeteilt von RAin Ursula Enslé

Nach § 2 des Hauswartungsvertrages hatte der Hauswart erhebliche Reinigungsarbeiten zu verrichten. Da jedoch zugleich auch noch Kosten für die Gebäudereinigung, Gartenpflege, Straßenreinigung und Müllgebühren als separate Kostenpunkte in der Betriebskostenabrechnung veranschlagt wurden, folgte nach Ansicht des Amtsgerichts daraus, dass es sich bei den Arbeiten des Hauswarts nur am Rande um Reinigungsarbeiten und primär um Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben handelte, insbesondere da die Gebäudereinigung noch durch eine andere Firma separat erfolgte.

Die Betriebskosten bezüglich der Hauswartung seien daher nicht auf die Betriebskosten anrechenbar. Auch eine anteilige Aufteilung und damit anteilige Anrechenbarkeit der Hauswartungskosten sei hier nicht möglich, da eine Pauschale für die Hauswartungstätigkeit vereinbart worden war und es dem Gericht auch nicht möglich sei, im Wege der Schätzung einen umlegbaren Anteil zu bestimmen.

Sozialer Wohnungsbau

Mit der Verpflichtung zu Transparenz und Rücksichtnahme (§ 241 Absatz 2 BGB) ist es nicht vereinbar, innerhalb des ersten Jahres nach Vertragsschluss eine einseitige Erhöhung der Miete um 10 Pro-

zent durchzuführen, deren Grundlage ganz überwiegend bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden hat.

AG Wedding vom 23.11.2011 – 8a C 137/11 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke

🔗 Langfassung im Internet

Im Sozialen Wohnungsbau darf der Vermieter Kostensteigerungen nicht an den Mieter weitergeben, die bereits vor Beginn des Mietverhältnisses eingetreten waren und ihm bei Abschluss des Mietvertrages hätten bekannt sein müssen.

Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter sich bei Vertragsabschluss im Hinblick auf die etwa ausstehende Wirtschaftlichkeitsberechnung Erhöhungen ausdrücklich vorbehalten hat.

Nachtspeicheröfen

Werden Nachtspeicheröfen durch den Anschluss der Mietwohnung an eine Gasheizung ersetzt, handelt es sich hierbei um keine Modernisierung, sondern um eine Instandsetzungsmaßnahme.

AG Hamburg-St. Georg vom 26.7.2012 – 913 C 21/12 –

Das Amtsgericht kommt zu dem aus dem Leitsatz ersichtlichen Ergebnis mit folgender Argumentation:

Es erscheine sachgerecht, die Einordnung als Instandsetzung oder Modernisierung davon abhängig zu machen, ob der Vermieter bei Durchführung der baulichen Maßnahme eine Wahlmöglichkeit habe. Könne er noch zwischen einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und einem modernisierten Zustand frei entscheiden, liege eine Modernisierung vor. Bringe die Instandsetzung dagegen notwendigerweise eine Verbesserung mit sich, weil der Markt eine veraltete Technik nicht mehr zulasse, sei der Vermieter aufgrund dieser Situation praktisch gezwungen, eine moderne Technik einzusetzen. Dann liege eine Ersetzung vor, die der Instandhaltung gleichzusetzen sei. Gleiches sei gegeben, wenn eine Ersetzungsverpflichtung aufgrund des § 10 a Absatz 2 Energieeinsparverordnung

(EnEV 2009) – wenn auch lediglich zukünftig – gegeben sei.

§ 10 a Absatz 2 EnEV 2009 bestimme, dass vor dem 1. Januar 1990 eingebaute oder aufgestellte elektrische Speicherheizsysteme nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden dürfen und nach dem 31. Dezember 1989 eingebaute oder aufgestellte elektrische Speicherheizsysteme nach Ablauf von 30 Jahren nach dem Einbau oder der Aufstellung nicht mehr betrieben werden dürfen.

Auch das Argument des Vermieters, es liege dennoch eine Modernisierung vor und nicht eine Instandhaltungsmaßnahme, weil er auch neue Nachtspeicheröfen einbauen könnte und tatsächlich derzeit noch nicht durch die EnEV gebunden sei, treffe nicht zu. Denn es handele sich bei Nachtspeicheröfen um eine veraltete Technik, so dass bei objektiver Betrachtung ein Austausch einer Nachtspeicherheizung durch eine Nachtspeicherheizung keinen Sinn machen würde und insoweit das obige Argument, dass es aufgrund des Stands der Technik kein tatsächliches Wahlrecht gibt, greife.

Propangasflaschen

1. Der Vermieter hat einen Anspruch gegen den Mieter auf Unterlassung der Nutzung von Propangas in der Mietwohnung und auf Entfernung der dort gelagerten Propangasflaschen, wenn die Mietvertragsparteien im Wohnungsübergabeprotokoll (welches laut Mietvertrag Bestandteil desselben ist) bei der Art der Kochstelle „Elektro“ angekreuzt haben, obwohl in dem Formular auch die Möglichkeit bestanden hätte, „Gas“ anzukreuzen.

2. Der Anspruch des Vermieters ergibt sich darüber hinaus auch aus der Hausordnung, wenn dieser zu entnehmen ist, dass leicht entzündliche beziehungsweise feuergefährliche Stoffe weder in den Wohnräumen und im Hausflur noch im Keller gelagert werden dürfen.

AG Fürstenwalde vom 19.3.2009 – 12 C 379/08 –, mitgeteilt von RA Steffen Siewert

🔗 Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südsterne

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

* **nicht vom 19.6. bis 2.8. 2013**

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1

U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13

S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,

Tram M5, Werneuchener Straße

■ Mi 17-19 Uhr *

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,

Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr *

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

U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr *

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,

ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,

Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,

Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr *

Nachbarschaftsheim Mittelhof,

Königstraße 43

(nahe Rathaus und Meldestelle)

S Zehlendorf

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,

Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr *

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfpfplatz, U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,

Hasselwerderstraße 38-40,

ab sofort im Hochparterre

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-
hung, der Mieterverein hält für Sie in der
Hauptgeschäftsstelle und in den Ber-
atungszentren ein großes Angebot an In-
formationsblättern bereit. Für Mitglieder
sind alle Informationen auch im Internet
abrufbar:

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Mietspiegel**

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder
Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-
derungen 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](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-
ten Sie als Mitglied eine telefonische
Kurzberatung – schnell und unbürokra-
tisch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres
MieterMagazin) und beachten Sie, dass
die Telefonberatung nicht eine umfang-
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle
erforderlich. Die Obliegenheit für den
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt
zu Beginn und am Ende der Beratungs-
zeit anzurufen.

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26 260.

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 18-19 Uhr: ☎ 85 95 68 623. A außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 294 31 07 oder ☎ 0178 / 7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 209892 65 oder ☎ 0163 / 826 69 44

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226 260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

www.heizspiegel-berlin.de

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim

Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50059

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit

und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert, Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60. Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

■ **Marzahn-Hellersdorf**

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddinger Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

■ **Neukölln**

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

■ **Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,**

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



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

Urania

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

Juni 2013

Weitere Details unter www.urania.de

Samstag, 1.6.

12.00 PD Dr. Mark-Oliver Rödel: Kein Mensch braucht Frösche – oder doch?

Sonntag, 2.6.

10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft Einzelhypnose und Massenhypnose – Milton Hyland Erickson

Montag, 3.6.

17.30 Dr. Jens Schöne: Von Moskaus Anweisungen bis zum Volksaufstand – Neue Erkenntnisse zum 17. Juni 1953 in der DDR*

18.30 Frauen zwischen Körperoptimierung und sexueller Selbstbestimmung Vorträge und Diskussionen

19.30 Winfried Ridder: Versagen oder Niederlage? Die deutschen Geheimdienste und der Kampf gegen den Rechtsterrorismus*

20.00 Erwin Pelzig (Frank M. Barwasser): Pelzig stellt sich – das neue Programm

Dienstag, 4.6.

17.30 Prof. Dr. med. K. Gellert: Die Bauchspeicheldrüse – kleines Organ, große Wirkung*

19.30 Prof. Dr. Dietrich Böhler: Wie erreichen wir Verbindlichkeit?*

20.00 Erwin Pelzig (Frank M. Barwasser): Pelzig stellt sich – das neue Programm

Mittwoch, 5.6.

17.00 Spielfilm: Die Wand (2011)

17.30 Dr. Gerhard Schweizer: Pilgerorte der Weltreligionen –

Auf Entdeckungsreise von Santiago bis in den Fernen Osten**

19.30 Podiumsdiskussion mit Dr. Helmar Rendez und weiteren Gästen

aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik: Stromnetz Berlin –

Welchen Netzbetreiber braucht die regionale Wirtschaft? – Eintritt frei

20.00 Spielfilm: Die Wand (2011)

Donnerstag, 6.6.

17.00 Spielfilm: Song for Marion (2012)

17.30 Prof. Dr. Stefan Müller-Lissner: Reizdarm – Hilfen gegen ein lästiges Leiden*

19.30 Prof. Dr. Dr. Helge Peukert: Die Wachstumszwänge des Finanzkapitalismus –

und wie sie überwunden werden können!*

20.00 Film Premiere Dokumentarfilm: Lotte Reiniger – Tanz der Schatten (2012)

Freitag, 7.6.

15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Die Hugenotten kommen –

Französische Emigranten in Brandenburg-Preußen*

17.00 Spielfilm: Mademoiselle Populaire (2012)

17.30 Dr. Gerhard Schweizer: Iran, Türkei, Ägypten –

Die Zukunft des politischen oder politisierten Islam*

19.30 Prof. Dr. Franz-Lorenz Müller: Der 99-Tage-Kaiser Friedrich III. –

Eine historische Figur, die es zu entdecken lohnt*

20.00 Spielfilm: Mademoiselle Populaire (2012)

Samstag, 8.6., 16.00 bis 24.00 Uhr

Lange Nacht der Wissenschaften in der Urania

Die Kriminaltechnik zu Gast in der Urania – Wissen schafft Beweise – Tatort Urania

Samstag, 8.6.

20.00 Markus Maria Profitlich – Stehaufmännchen

Sonntag, 9.6.

10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft

Prof. Dr. Lutz von Werder: Das Trauma der Geburt und die Überwindung der

kommenden Gewalt – Stanislav Grof

Montag, 10.6.

17.00 Spielfilm: Song for Marion (2012)

17.00 Gesundheitstag: Plastische Chirurgie der Brust – mehr als Schönheitschirurgie

Eintritt frei

19.30 Prof. Ugo Bardi: Der geplünderte Planet –

Die Zukunft des Menschen im Zeitalter schwindender Ressourcen**

20.00 Spielfilm: Song for Marion (2012)

Dienstag, 11.6.

17.00+20.00 Spielfilm: Song for Marion (2012)

17.30 Arne Frank, M.A.: Schlösser und Herrenhäuser der Grafschaft Glatz**

18.30 Gesundheitstag: Störung des Selbstbildes bei Magersucht und Bulimie*

Eintritt frei

19.30 Prof. Dr. Carsten Niemitz: Identifikation von Personen aufgrund von Bildmaterial**

Mittwoch, 12.6.

17.00 Dokumentarfilm: Messner (2012)

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Lebensmittel, Ernährung Wasser –

Geheimnisse aus 3000 Jahren*

19.30 Seyran Ates: Wahlheimat Deutschland – Ein Plädoyer für die Freiheit,

Menschenwürde und unsere Verfassung*

20.00 Dokumentarfilm: Messner (2012)

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

Freitag, 14.6.

17.00+20.00 Spielfilm: Kon Tiki (2012)

17.30 Immo Wittig: Sternkirche, Landhausklinik, Hansaviertel –

Otto Bartning: ein großer Berliner Baumeister, Kirchenbauer und Denker**

19.30 Prof. James Sethian: Die Mathematik des Rückwärtseinkaufens*

Vortrag in englischer Sprache mit Medien und Diskussion

Sonntag, 16.6.

10.30 Philosophisches Café – Die großen Psychotherapeuten und die Gesellschaft

Prof. Lutz von Werder: Die wahren Wege zum Selbst – Roberto Assagioli

Montag, 17.6.

17.00 Spielfilm: Kon Tiki (2012)

17.30 Prof. Dr. Hartmut Schröder, Dr. Tibor A. Görlich: Ernährung und Psyche –

Gute Laune und fit im Kopf durch richtige Ernährung?*

19.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Von Bellini zu Giorgione –

die venezianische Malerei der Frührenaissance*

20.00 Spielfilm: Kon Tiki (2012)

Dienstag, 18.6.

16.00 Gesundheitstag: Ärzte des Deutschen Beckenbodenzentrums informieren

Eintritt frei

Mittwoch, 19.6.

17.30 PD Dr. Stefan Schweizer: André Le Nôtre und die „Erfindung der Gartenkunst“**

19.30 Peter Spiegel: Eine bessere Welt unternehmen –

Wirtschaften im Dienst der Menschheit*

20.00 Spielfilm: Kon Tiki (2012)

Donnerstag, 20.6.

17.00 Spielfilm: Nachtzug nach Lissabon (2013)

17.30 Dr. Thomas Schäfer: Die philosophischen Fragen im „Nachtzug nach Lissabon“**

19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Wenn sich alles verdunkelt –

vom Umgehen mit depressiven Verstimmungen und Niedergeschlagenheit*

20.00 Spielfilm: Nachtzug nach Lissabon (2013)

Freitag, 21.6.

15.30 Dr. med. Christian W. Engelbert: Organpflege im Jahresverlauf –

Das Sonnenorgan Herz*

17.30 Wolfgang Feyerabend: Berühmte Berliner Straßen: Die Auguststraße**

19.30 Dr. med. Dr. Raphael M. Bonelli: Selber Schuld.

Ein Wegweiser aus seelischen Sackgassen*

Sonntag, 23.6.

11.00 Prof. Dr. Harald Walach, Dr. Dr. Joachim Kahl, Dr. Gunter Friedrich:

Spiritualität ohne Religion? *

Montag, 24.6.

17.00 Spielfilm: Nachtzug nach Lissabon (2013)

17.30 Johannes Prittwitz: Die Stralauer Vorstadt – Wege durch Friedrichshain**

19.30 Prof. em. Dr. Andreas Elefant: Das Gehirn und der Ort des Ich*

20.00 Spielfilm: Nachtzug nach Lissabon (2013)

Dienstag, 25.6.

17.00 Spielfilm: Nachtzug nach Lissabon (2013)

17.30 Bernd Bories: Wie schütze ich mich vor Einbruchdiebstahl?*

19.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen?*

Mittwoch, 26.6.

18.00 Mitgliederversammlung

Donnerstag, 27.6.

17.00 Spielfilm: Das Wochenende (2012)

17.30 Sigrid Engelbrecht: Lass los, was dir Sorgen macht*

19.30 Prof. Dr. Benno Heussen: Von Richtern, schrägen Fällen und der Gerechtigkeit –

Reportagen aus der Innenwelt des Rechts*

20.00 Spielfilm: Das Wochenende (2012)

Freitag, 28.6.

15.30 Jürgen Grothe: Die Luisenstadt – einen wenig bekannten Berliner Stadtteilen

neu entdecken**

17.00 Spielfilm: Das Wochenende (2012)

17.30 Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Harald zur Hausen: Die Rollen von Infektionen

bei der Krebsauslösung*

20.00 Spielfilm: Das Wochenende (2012)

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 2013 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €