

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

Juni
6/2014

**ZWEITWOHNUNGS-
STEUER**

Teure Zweig-
niederlassung

**POTSDAM ALS
MIETERSTADT**

Wohnen hinter
preußischen
Kulissen

**10 FRAGEN
ZUR KAUTION**

Sicherheit – auf
beiden Seiten

Flaggenfieber

Signal, Ritual und Konfrontation



MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2013/2014



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
sauber
trocken

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



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

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

GEMEINSAM KÖNNEN WIR AUSSERGEWÖHNLICHES BEWEGEN.

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

AMNESTY.DE



Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

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

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

PANORAMA

BMV-Delegiertenversammlung 2014:	
Erfolge darf man ertragen können	6
Der Literartipp: Bilder aus bewegter Zeit	7
Urteilen Sie Selbst! Bis dass der Tod uns scheidet	7
Wohngelderhöhung 2015: Im Detail noch ungeklärt	8
Wasserpreise: Immer noch zu hoch	8
Studentenwohnheime: Irgendwie, irgendwo, irgendwann	9
Feinstaub: Trauriger Rekord	9
Deutsche Wohnen: Abrissplan in Westend	10
Der Mietrechtstipp: Wohnung beruflich nutzen?	10
Der Webtipp: Alles so schön bunt hier	10
Obdach- und Wohnungslosigkeit:	
Die Armut verfestigt sich	11
Der Buchtipp: Alltag im Häuserkampf	11
Energieeinsparverordnung: Energieausweis Pflicht –	
Hauseigentümer schlecht informiert	12
Der Mietrechtstipp:	
Wer ist verantwortlich für die Gartenpflege?	12
Der Literartipp: Direkte Demokratie wagen	12
Zweckentfremdungsverbot:	
Wundersame Personalverdoppelung	13
Mietpreisbremse:	
Überwältigende Mehrheit auf Mieterseite	13

TITEL

Signal, Ritual und Konfrontation:	
Flaggenfieber	14

HINTERGRUND

Zweitwohnungsteuer: Teure Zweigniederlassung	19
Neubauförderung: Bescheidener Einstieg	20
10 Fragen zur Kautio: Sicherheit – auf beiden Seiten	22
Potsdam als Mieterstadt:	
Wohnen hinter preußischen Kulissen	24
Partnerschaften ohne Trauschein:	
Das Mietrecht macht kaum Unterschiede	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



Wenn die bunten Fahnen wehen, dann steht heutzutage meistens ein Fußball-Großereignis ins Haus. Es gab aber auch schon weniger friedvolle Anlässe für die ausufernde Beflaggung der Stadt. Selbst heute sind Fahnen nicht immer Signal oder Ritual, sondern manchmal auch Zeichen der Konfrontation.

Berlin im **Flaggenfieber** **14**



Der Partner, mit dem man unverheiratet die Wohnung teilt, stirbt – was dann?

Das Mietrecht macht kaum Unterschiede **26**



Die Notwendigkeit eines neuen Sozialen Wohnungsbaus ist seit den letzten Abgeordnetenhauswahlen in Berlin unumstritten. Nun ist der Anfang gemacht, um neue Wohnungen staatlich zu fördern.

Es ist freilich ein **Bescheidener Einstieg**

Abbildungen: dpa, wbm, Lisa Smith

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

Betr.: MieterMagazin 3/2014, Seite 11, Jens Sethmann: „Calvinstraße 21 vor dem Bundesgerichtshof – Fatales Signal“

Wie konnte das passieren?

Ich bin dank Ihres Magazins immer mal wieder auf diesen Fall aufmerksam geworden, ohne mir Einzelheiten zu merken, weil ich annahm, das wird schon seinen Gang gehen. Nun lerne ich: „Too big to fail“ ist nicht auf das Bankenwesen begrenzt, nein – auch Bauherren können dieses Attribut erwerben: „Abriss nicht angemessen“. Gab es denn für den Neubau eine Baugenehmigung und wenn ja, wie konnte die überhaupt erteilt werden? Da kommt einem ja glatt die Blauäugigkeit abhanden. *B.D. (Name der Redaktion bekannt)*

Betr.: MieterMagazin 4/2014, Seite 20, Wibke Werner: „10 Fragen zum Müll – Getrennsammeln heißt Kostensenken“

Keinen Cent gespart!

Ihre Überschrift „Getrennsammeln heißt Kosten senken“ ist falsch. Ich kenne kein einziges Wohnungsunternehmen in Berlin oder Bayern, wo es

nach der Umstellung vom Müllschlucker auf Tonnen zu einer Einsparung gekommen ist.

Das Wohnungsunternehmen Degewo hat in der Schlangenbader Straße versucht, die Mieter über den Tisch zu ziehen. Wie immer hieß es zunächst: „Viele Mieter haben den Wunsch geäußert ...“ Es gab vor ein paar Jahren daraufhin eine Mieterversammlung. In der Mieterversammlung fand sich kein einziger Mieter, der die Abschaffung der Müllschlucker verlangte. Die Degewo hielt zunächst an ihrem Plan fest und wollte den Mietern beweisen, dass die Mülltrennung billiger sei als das bisherige Verfahren. Hierfür wurden die Müllschlucker in drei Häusern abgeschafft. Nach einem Jahr zog die Degewo Bilanz. Das Ergebnis war, dass die Mülltrennung deutlich teurer geworden war. Seitdem wurden keine weiteren Müllschlucker mehr geschlossen.

Bei uns im Löwensteinring hat man mit dem gleichen Argument die Müllschlucker abgeschafft. Ergebnis: Es gab nicht einen Cent Einsparung. Eigentlich wären die Kosten sogar drastisch gestiegen. Aber unser Vermieter hat wie überall üblich zu einem Trick gegriffen: Die Anzahl der Müllcontainer wurde drastisch reduziert.

Das Ergebnis ist ein ständig vermüllter Müllplatz. Da die Leute nicht wissen, wohin mit ihrem Müll, stapelt er sich auf den Balkonen und Hausfluren. Statt einmal in der Woche muss der Müll inzwischen zweimal pro Woche abgeholt werden. Auf die nächste Betriebskostenabrechnung bin ich gespannt. Aber die Ausrede wird lauten: Ohne Mülltrennung wäre es noch teurer.

K. Schmidt per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 1+2/2014, Seite 10, Jens Sethmann: „Der Stadtentwicklungssenator bilanziert – Dynamik auf der Wunschliste“

Was hilft eine Sperrfrist?

Wann wird endlich der Senat wach und untersagt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin? Prinzipiell habe ich nichts gegen den Bau von neuen Eigentums-

wohnungen. Der Kauf einer solchen beruht auf Selbstbestimmung und Freiwilligkeit. Zwar werden leider beim Neubau viele Grün- und Brachflächen vernichtet und das Stadtbild nicht sonderlich verschönert (siehe Samariterviertel), aber eigentlich kein Mieter verdrängt.

Was hilft uns aber eine zehnjährige Kündigungssperrfrist? Wohnraum wird immer knapper, und innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren sind die Kinder von jungen Eltern immer noch schulpflichtig. Eine Wohnung für vier Personen für circa sechs Euro pro Quadratmeter ist nicht mehr zu bekommen in unserem Kiez. Und auch bei einem Kauf gerät eine Familie bei den heutigen Preisen mal schnell in die finanzielle Notlage, weil sie sich finanziell überfordert.

N. Munnecke per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 5/2014, Seite 6, Rainer Bratfisch: „Legionellen im Trinkwasser – Prüfungen unkontrolliert, Ergebnisse unbekannt“

Wenn sich alle kümmern ...

Im Seniorenwohnhaus Stichstraße 1 in Spandau wurden auch Legionellen festgestellt. Das war im Januar 2014. Alle „kümmerten“ sich darum: die GSW, der zuständige Stadtrat, der Bezirksbürgermeister und auch das Gesundheitsamt.

Bis heute – immerhin Mai 2014 – hat es im Seniorenwohnhaus keinen einzigen Aushang gegeben, dass es Legionellen gab/gibt und ob diese beseitigt wurden oder werden. Auch in Spandau ist es so, dass sich alle „kümmern“, aber irgendwie keiner was macht.

R. Hintze per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2014, Seite 4, Leserbrief: „Alles Vorurteile?“

Den Bock zum Gärtner gemacht?

Es hat eine gewisse Ironie, dass Herr oder Frau S. Mania ausgerechnet die Aussage einer kommerziellen Gebäudereinigungsfirma zur Untermauerung seines oder ihres Arguments gegen Taubenkot zitiert.

V. Ortex 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: bmrv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 62. Jahrgang 2014
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Armin Hentschel, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Charles Yunck · **Fotografen/Bildagenturen:** degewo/Cathrin Bach, Deutscher Bundestag/Achim Melde, dpa, Julia Gandras, Paul Glaser, Peter Homann, Ann-Christine Jansson, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, ullstein bild/Walter Frenz, ullstein bild/Messerschmidt, wbm, Helmut Westendorf, Charles Yunck · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

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

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

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>



Neue Ausstellung im Beratungszentrum Südsterne

Starke Impulse

mit Bildern von Shakti Pohlmann vom 25. Mai bis 30. September 2014 zu den üblichen Öffnungszeiten

Beratung

Lichtenberg

Beratungsstelle „Undine“, Hagenstraße 57-60

Die Beratung am Mittwoch, dem 25. Juni 2014 entfällt wegen einer Veranstaltung des Trägers der Einrichtung.

Beratungsstelle Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5

Die Beratungsstelle schließt mit Beginn der Sommerferien 2014 und eröffnet voraussichtlich im September 2014 an neuer Stelle in Hohenschönhausen. Letzter Beratungstag am bisherigen Standort ist Dienstag, der 8. Juli 2014. Grund für diese Verlegung ist die Schließung des Kiezclubs Magnet.

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 16. Juni 2014 und Montag, 15. September 2014. Während der Schulferien im Juli und August 2014 findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Wir trauern

Horst Lehmann

Anfang Mai 2014 ist das ehrenamtliche Mitglied unserer Bezirksgruppe Spandau Horst Lehmann im 73. Lebensjahr verstorben.

Horst Lehmann, für seine Freunde „Hotte“, hat sich seit 1998 in vielfältiger Weise für den Berliner Mieterverein und die Mieter in Spandau engagiert. Er betätigte sich im Mieterbeirat seiner Wohnanlage, im Bündnis für soziales Wohnen, war lange Zeit auch Mitarbeiter unseres Spandauer Beratungszentrums. Er war stets bereit, mit anzupacken. Wir haben mit ihm einen engagierten und aktiven Interessenvertreter der Mieterschaft verloren, die Mitglieder der Bezirksgruppe Spandau auch einen Freund.

Vorstand, Geschäftsführung und Bezirksleitung Spandau des Berliner Mietervereins

Gerhard Eichmann

„Jetzt ist aber mal Schluss“ – mit diesen Worten verteidigte Gerhard Eichmann von der Berliner Mietergemeinschaft des Öfteren die Rechte der Mieter in der Arbeitsgruppe Mietspiegel beim Senat.

Trotz seiner manchmal etwas polternden Art war unser lieber Mitstreiter in der Arbeitsgruppe mit seinem Erfahrungsschatz eine große Hilfe, um die Interessen der Mieter beim Mietspiegel einzubringen. Nun ist er am 3. April 2014 im Alter von 61 Jahren vollkommen unerwartet verstorben. Noch wenige Stunden zuvor hatten wir wie gewohnt nach der Mietspiegel-Sitzung zusammengestanden, während er seine „Zigarette“ genoss. Wir werden ihn sehr vermissen.

Wibke Werner / Reiner Wild als Vertreter des Berliner Mietervereins in der AG Mietspiegel



Einsenderin dieses Fotos ist Maria Grisch

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.

BMV-DELEGIERTENVERSAMMLUNG 2014

Erfolge darf man ertragen können

Ein volles Haus, ein neues Vorstandsmitglied, eine kleine Erfolgsbilanz und ein Auftrag zu weiterem Engagement – so könnte man die Schlagzeilen der diesjährigen Delegiertenversammlung des Berliner Mietervereins im Friedrichshainer Tagungszentrum Palisade zusammenfassen.

Die Delegiertenversammlung des BMV: ein neugewählter Vorstand Edwin Massalsky, Dr. Regine Grabowski, Dr. Rainer Tietzsch (oben), Hauptredner Siebenkotten vom DMB (unten) und eine engagierte Diskussion

Der Gast und Hauptredner des Abends, der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, schickte ein „Lob, dass Sie jetzt ertragen müs-

kotten – „nicht von uns“, gleichwohl aber das Ansinnen selbst. Vorgesehen ist das Inkrafttreten des Gesetzes für Januar 2015. Während es für die „breitere Basis für künftige Mietpiegel“ an einer Konkretisierung mangelte und in puncto Wohngeldanpassung und Förderung des Sozialen Wohnungsbaus nur vage Absichtserklärungen gäbe, denen eine finanzielle Unterfütterung fehle, setzt die Mietpreisbremse an der wichtigsten Stelle des derzeitigen Mietenanstiegs an. An den Details

wegtäuschen, auf die vor allem der anschließend beschlossene Leittrag hinweist: Die Notwendigkeit einer Aufstockung der Wohnungsbauförderung auf mindestens 100 Millionen Euro jährlich, um soziale Bindungen zu sichern und die Verpflichtung privater Investoren, mindestens ein Drittel der Wohnungen preis- und belegungsgebunden anzubieten. Die vom Vorsitzenden Massalsky geforderte Abschaffung des „historisch, rechtlich und politisch überlebten § 559 BGB, der die Miethöhe nach Modernisierung betrifft“, wurde in der folgenden Diskussion aufgegriffen. Es könne nicht sein, so ein Diskussionsteilnehmer, dass Mieter die tatsächlichen Kosten einer Modernisierung im Laufe der Jahre mehrfach bezahlen, hier bedarf es endlich einer anderen Regelung.

Die Bilanz des BMV-Geschäftsführers Reiner Wild zum Geschäftsjahr fiel positiv und mahnend zugleich aus. Mit 10000 Neumitgliedern, 73000 persönlichen und telefonischen Beratungen sowie 15000 Beratungsfällen in der Geschäftsstelle habe man eine vorzeigbare Leistungsbilanz. Die Beratungsschwerpunkte spiegelten die Wohnungsmarktrealität wider, da es jetzt vorrangig um Miethöhe, Modernisierung und Umwandlung gehe. Die Internetseite, die derzeit überarbeitet werde, wurde 2013 von 2,2 Millionen Besuchern genutzt. Wild hielt sich neben seinen Positivmeldungen jedoch nicht mit selbstkritischen Anmerkungen zur Organisationsentwicklung zurück. Es mache ihm Sorgen, dass das Mitgliederwachstum ganz überwiegend nur von fünf Bezirken getragen werde. Auch wenn dahinter die Problematik sehr unterschiedlicher Teilwohnungsmärkte liege, müsse man in den restlichen Bezirken an einer deutlich verbesserten Präsenz und Beratung arbeiten. Vorstandsmitglied Dr. Regine Grabowski hielt ein engagiertes Plädoyer für eine Beteiligung an der Europawahl und lud zu einer Veranstal-



Fotos: Nils Richter

sen“ für das außerordentliche Engagement des BMV in Land und Bund vorweg. Zudem habe ihn der mitgliederstärkste und politisch aktivste Mieterverein im DMB als

Hauptredner eingeladen, um über die Zwischenergebnisse der geplanten Mietrechtsreform zu berichten. Das Vorhaben, an dem die Große Koalition derzeit arbeitet, umfasst neben der Einführung des sogenannten Bestellerprinzips bei Maklercourttagen, der Absicht, den Sozialen Wohnungsbau zu stärken und den Mietpiegel „auf eine breitere Basis zu stellen“ vor allem die „Mietpreisbremse“. Das Wort steht für die beabsichtigte Begrenzung der Mieten bei Abschluss eines neuen Mietvertrags nach Freiwerden einer Wohnung und stammt – so Sieben-

der Reform werde noch gearbeitet, und es seien Mängel und Schlupflöcher in der Ausgestaltung zu befürchten, aber in jedem Fall sei es der richtige Weg, und der ist laut Siebenkotten nicht vom Himmel gefallen, sondern von den Mieterorganisationen erkämpft worden. Eine Bewertung, an die auch der Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Edwin Massalsky, in seinem politischen Bericht zum Geschäftsjahr anknüpfte. „Nichts entmutigt die Mitglieder mehr als eine Organisation, die immer nur redet und nichts erreicht.“ In diesem Sinne verwies Massalsky in seinem Bericht auf Erfolge beim Erlass des Zweckentfremdungsverbots, beim verbesserten Schutz gegen Eigenbedarfskündigung und bei Rahmenvereinbarungen für eine sozial orientierte Modernisierung. Dies alles könne aber nicht über große Defizite hin-

tung der Sozial- und Wohlfahrtsverbände ein, zu denen neben dem DGB auch der Berliner Mieterverein aufruft. Gerade angesichts der Gefahren eines bürokratisierten Europas der Märkte und des freien Kapitalverkehrs könne man den demokratischen Kern des Staatenbundes nur dann stärken, wenn man dessen Kompetenzen ausweite. Nach der Entlastung des alten BMV-Vorstands wurde es noch einmal spannend, weil Neuwahlen anstanden. Für das Amt des aus gesundheitlichen Gründen ausscheidenden Schatzmeisters Eugen Koch gab es zwei Kandidaten. Neben dem Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch, den der Vorstand als Kandidaten empfohlen hatte, stellte sich Jürgen Wilhelm als bekennender Spandauer, („wohlge-merkt: nicht aus Berlin“) zur Wahl. Nach der Vorstellung der beiden Kandidaten war die Alternative konturiert. Mit Dr. Rainer Tietzsch stand ein Mietrechts- und Planungsrechts-Experte zur Wahl, der sich seit Mitte der 80er Jahre auf Mieterseite unter anderem zum Milieuschutz und zur Sanierung profiliert hatte, den Mitgliedern aber wenig bekannt war. Auf der anderen Seite stand mit dem Spandauer BMV-

Bezirksleiter Jürgen Wilhelm ein eloquenter, fachlich qualifizierter Streiter als Kandidat zur Verfügung, der den meisten Delegierten aus früheren Versammlungen in Erinnerung war. Das Ergebnis fiel mit 64 zu 50 für Dr. Rainer Tietzsch letztendlich doch eindeutig aus. Wiedergewählt wurden mit überwältigender Mehrheit der Vorsitzende Edwin Massalsky und Dr. Regine Grabowski als Schriftführerin. Die anschließende Abstimmung über den Leit Antrag von Beirat und Vorstand und die Anträge aus verschiedenen Bezirken verlief konzentriert und zügig. Eine Reihe von Empfehlungen zur Verbesserung der organisatorischen Vor- und Nachbereitung der Delegiertenversammlung und der Berichterstattung im MieterMagazin waren so konsensfähig, dass sie überwiegend mit großer Mehrheit angenommen wurden. Ergänzend zu den Zielen des Leit-antrags soll der frisch gewählte BMV-Vorstand im Bund für eine Rücknahme der Verschlechterungen aus dem Mietrechtsänderungsgesetz von 2013 und in Berlin für eine Beendigung der Freistellung von Belegungsrechten im geförderten Wohnungsbau eintreten. *Armin Hentschel*

DER LITERATURTIPP

Bilder aus bewegter Zeit



■ *Heinrich Kuhn: Armutszeugnisse. West-Berlin vor der Stadterneuerung in den sechziger Jahren. Berlin: Edition Braus 2014. 29,95 Euro*

Am 18. März 1963 kündigte Willy Brandt, damals Regierender Bürgermeister, in seiner Regierungserklärung im Berliner Abgeordnetenhaus eine Flächensanierung an, die West-Berlin ein neues Gesicht geben sollte. 250000 Wohnungen galten als abbruchreif, 56000 Wohnungen – zum Teil ganze Straßenzüge – wurden als ein erster Schritt zum Abriss freigegeben. Heinrich Kuhn fotografierte im Auftrag des Berliner Senats die zum Abriss vorgesehenen Straßenzüge, Wohnungen, Treppenhäuser, Fassaden, Hinterhöfe und auch den Abriss selbst. Jeder West-Berliner sollte sich eine helle, moderne Wohnung mit Zentralheizung, Innentoilette und Warmwasser leisten können. Skeptiker warnten, dass die „Kahlschlag-sanierung“ mit anschließendem Neubau das Doppelte einer Sanierung der Altbausubstanz kosten werde. Und die Kritiker sorgten auch für eine Wende: 1983 wurde dann die behutsame Stadterneuerung Programm. *rb*



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

Bis dass der Tod uns scheidet

Mit den Mietverhältnissen verhält es sich wie mit Eheschließungen: Die wenigsten sind heutzutage noch auf Dauer angelegt. Bei den wohnlichen Verhältnissen wird besonders im Alter nach einer adäquateren Lösung in Form eines Pflegeheims oder ähnlichem gesucht. Aber manchmal kann es durchaus passieren, dass eine Mieterin oder ein Mieter still und heimlich in der häuslichen Umgebung ver stirbt. Ältere Damen und Herren sind angelegentlich auch etwas eigensinnig und verweigern den Kontakt zu Verwandtschaft und anderen Mitmenschen. Für die Nachbarn unschön wird es dann, wenn niemand mitbekommt, dass sie oder er seit Wochen die Wohnung nicht verlassen hat. Denn das über mehrere Tage unbemerkte Ableben eines Menschen wird auch von einer ebenso deutlichen wie unangenehmen Geruchsentwicklung begleitet. Für die unbeanstandbare Übergabe der Wohnung an den Vermieter sind dann in der Regel die Erben zuständig. So auch in diesem Fall, in dem es freilich schwer war, die Gerüche aus Wänden und Böden herauszubekommen. Für Vermieter Heinz Mutlos* war die Wohnung der verstorbenen Frau Geißler* deshalb nach eigenen Angaben nicht weitervermietbar. Er klagte auf umfassende Beseitigung des Schadens, der an der Bausubstanz durch eindringenden Geruch entstanden war, zum Beispiel durch Ersatz des Estrichbodens. Die Erben hingegen vertraten die Auffassung, sie hätten nach Ausführung der Schönheitsreparaturen und zusätzlicher fachgerechter Tiefenbedampfung der Räumlichkeiten getan, was getan werden konnte. Wie hätten Sie entschieden? Der Richter gab den Erben recht: Das Versterben in einer Mietwohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Die Folgen, auch wenn sie eine erhebliche Verletzung der Bausubstanz nach sich ziehen, führen ohne Nachweis eines Verschuldens seitens der Verstorbenen oder der Erben nicht zu einem Schadensersatzanspruch.

AG Bad Schwartau vom 5. Januar 2001

– 3 C 1214/99 –

Elke Koepping

WOHNGELDERHÖHUNG 2015

Im Detail noch ungeklärt

Gute Nachrichten für Mieter mit geringem Einkommen: Das Wohngeld soll zum 1. April 2015 erhöht werden. Ob dann auch endlich die ständig steigenden Heiz- und Warmwasserkosten berücksichtigt werden, ist derzeit unklar. Auch andere Details der geplanten Regelung stehen noch nicht fest.

Foto: Dt. Bundestag, Achim Melde



Das Wohngeld wurde zuletzt im Jahre 2009 angehoben. Seitdem sind die Mieten, vor allem in den Ballungsgebieten, geradezu explodiert. Es sei auch damit zu rechnen, so Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD), dass wegen der Einführung des Mindestlohns viele Haushalte künftig nicht mehr auf ergänzendes Hartz IV angewiesen sein werden und somit wohngeldberechtigt sind. „Der Kreis der Wohngeldberechtigten wird also wachsen“, sagte die Ministerin in einem Interview mit der „Rheinischen Post.“ Im vergangenen Jahr hatten knapp

750 000 Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen.

Nach Angaben einer Sprecherin von Hendricks sind in der mittelfristigen Finanzplanung 630 Millionen Euro als Bundesanteil vorgesehen. Allerdings ist der Haushalt für 2015 noch gar nicht verabschiedet. Auch die Verhandlungen mit den Ländern laufen noch, sie müssen 50 Prozent der Wohngeldkosten tragen. Wie hoch die Erhöhung ausfallen wird, stehe noch nicht fest.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßte die angekündigte Reform. „Die Anpassung der Wohngeldleis-

tungen und der Miethöchstbeträge an die tatsächliche Mietpreisentwicklung ist überfällig“, sagte DMB-Bundesdirektor Lukas Siebenkotten.

Wichtig sei aber, dass die Energie- und Heizkosten endlich wieder berücksichtigt werden. Derzeit orientiert sich das Wohngeld an der Bruttokaltmiete. Unerlässlich sei auch eine Dynamisierung des Wohngeldes, damit nicht alle fünf Jahre wieder eine endlose Diskussion über eine Erhöhung geführt werden müsse.

„Das Wohngeld muss im Hinblick auf die energetische Gebäudesanierung anders gestaltet werden“, fordert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Bisher gehen Mieter nach einer energetischen Modernisierung leer aus, das Wohngeld kann die gestiegene Kaltmiete nicht kompensieren. Die Folge: Viele Mieter müssen ausziehen. Der BMV spricht sich daher seit langem für einen Klimazuschuss zum Wohngeld aus. *Birgit Leiß*

◀ Bundesbauministerin Barbara Hendricks beachtet, das Wohngeld für bedürftige Haushalte aufzustocken

WASSERPREISE

Immer noch zu hoch

Nach den Trinkwassertarifen senken die seit dem vergangenen Jahr wieder landeseigenen Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum 1. Januar 2015 auch die Abwassertarife – um 6,1 Prozent. Die Preissenkung wird durch Einsparungen bei den BWB und einen – jederzeit wiederuffbaren – Gewinnverzicht des Senats in Höhe von insgesamt 440 Millionen Euro finanziert.

Der Berliner Durchschnittshaushalt spart ab nächstem Jahr gut 50 Euro an Wasserkosten

Die 2012 durch das Bundeskartellamt verfügte Senkung der Trinkwasserpreise in Höhe von 15 Prozent wurde bisher durch Gutschriften abgegolten, seit 1. Januar 2014 ist sie fester Bestandteil der BWB-Tarife. Ein durchschnittlicher Berliner Mieterhaushalt zahlt pro Jahr rund 650 Euro für Heizenergie, 600 Euro für Strom, 350 Euro für Trink- und Abwasser und 190 Euro für Grund-

steuern. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen schätzt, dass ein Modellhaushalt mit zwei Personen durch die Senkung der Wassertarife in diesem Jahr rund 40 Euro und im nächsten Jahr rund 55 Euro spart. Ab 2016 ist



Foto: Sabine Münch

eine Anpassung der Wasserpreise an die allgemeine Inflation in Höhe von maximal 1,1 Prozent möglich. Trotzdem: Die Wasserkosten werden bis mindestens 2018 niedriger sein als heute. Aber noch immer machen sie

rund ein Fünftel der durchschnittlichen warmen Betriebskosten aus. Berlin liegt damit nach wie vor bundesweit an der Spitze. Weitere Senkungen sind notwendig, um die Berliner Mieter langfristig zu entlasten. Der Berliner Mieterverein fordert deshalb eine generelle Gewinnverzichtserklärung des Senats. Die Wasserversorgung gehöre schließlich zur Daseinsvorsorge. Auch die mit aktuell 6,1 Prozent sehr hohen kalkulatorischen Zinsen auf das betriebsnotwendige Kapital müssen gesenkt werden. Das erfordert eine Änderung des Berliner Betriebs-Gesetzes. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Wir brauchen eine spürbare Umkehr bei der bisherigen Wasserpreisgestaltung.“ Die angekündigten Tarifsenkungen sind da nicht mehr als ein erster Schritt. *Rainer Bratfisch*

STUDENTENWOHNHEIME

Irgendwie, irgendwo, irgendwann

Studierende sind meist knapp bei Kasse und haben es deshalb schwer, in Berlin eine Wohnung zu finden. Der Senat will deshalb mehr Wohnheimplätze schaffen. Sein Beschluss macht allerdings wenig Hoffnung, dass sich die Lage bald bessern könnte.

Im April 2013 versprach der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit dem Studentenwerk Berlin, die Zahl der Wohnheimplätze um 5000 zu erhöhen. „Der Senat wird alles dafür tun, zusätzliche Kapazitäten zu ermöglichen und das Studentenwerk bei seinen Anstrengungen zu unterstützen“, hieß es damals. Geschehen ist dann ein Jahr lang nichts. Ende April 2014 hat der Senat beschlossen, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften studen-

tische Wohnheime errichten und diese dem Studentenwerk Berlin zur Bewirtschaftung überlassen. Die städtischen Wohnungsunternehmen sollen für den Bau der Wohnheime kostenlos Grundstücke aus Landesbesitz erhalten. Das Studentenwerk wollte die Wohnheime selbst bauen, darf aber keine Kredite aufnehmen. Daher forderte das Studentenwerk, das Verbot aufzuheben. In anderen Bundesländern ist der kreditfinanzierte Bau von Wohnheimen durch Studentenwerke gängige Praxis. Wann und in welchem Umfang die Studentenwohnheime gebaut werden, bleibt unklar. Die Zahl von 5000 neu zu schaffenden Wohnplätzen erwähnt der Senat nicht mehr, statt dessen wird das Ziel genannt, das Angebot „deutlich zu erhöhen“ – und das nicht bis zu einem kon-



Foto: Peter Homann

kreten Zeitpunkt, sondern „mittelfristig“. Auch die Frage der Miethöhen bleibt offen. Der Senat verweist nebenbei auf die Neubauförderung, mit der preisgünstiger Wohnraum entstehen soll, der auch für Studierende geeignet sei. Das Studentenwerk Berlin bewirtschaftet 32 Wohnheime mit knapp 9300 Plätzen. Es gibt lange Wartelisten. Bei 165 000 Studierenden liegt die Versorgungsquote in Berlin deutlich unter sechs Prozent. Im Bundesdurchschnitt liegt die Quote über zehn Prozent. *Jens Sethmann*

Klar ist im Moment nur eines: Es fehlen jede Menge Wohnheimplätze für Studenten

FEINSTAUB

Trauriger Rekord

Die Feinstaubbelastung der Berliner Luft ist alarmierend. An mehreren Messstellen wurde der Grenzwert im Jahr 2014 schon an über 30 Tagen überschritten. Erlaubt ist dies nach EU-Richtlinie an höchstens 35 Tagen im Jahr. Zur Feinstaubvermeidung braucht Berlin mehr als nur die Umweltzone.

Feinstaub: Das Jahreslimit ist vielerorts in Berlin bereits jetzt erreicht

In Sachen Feinstaubbelastung droht 2014 ein Berliner Rekordjahr zu werden. Am 7. Mai ist am Messpunkt Silbersteinstraße in Neukölln der Grenzwert schon zum 35. Mal überschritten worden. Damit ist hier das Jahreslimit bereits erreicht. An der Frankfurter Allee in Friedrichshain war die Konzentration an 31 Tagen zu hoch, in der Karl-Marx-Straße an 30 Tagen und in der Schildhornstraße an 25 Tagen. Bundesweit ist Berlin damit Spitzenreiter. Weil an nur einem Dutzend Stellen in der Stadt gemessen wird, muss man zumindest für den Rest der Innenstadt, insbe-



Foto: Nils Richter

sondere für die Hauptverkehrsstraßen, von ähnlich dramatischen Werten ausgehen. Als Feinstaub gelten Schwebeteilchen in der Luft, die kleiner als 10 Mikrometer sind. Diese Partikel sind gesundheitsgefährlich, weil sie beim Einatmen nicht von Nasenhärchen und Schleimhäuten herausgefiltert werden. An höchstens 35 Tagen im Jahr darf die Feinstaubkonzentration in der Luft den Grenzwert von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter überschreiten. Um darunter zu bleiben, hat der Berliner Senat die Innenstadt zur

Umweltzone erklärt, in der seit 2010 nur noch Fahrzeuge mit grüner Plakette fahren dürfen. Die Feinstaubbelastung durch den Straßenverkehr wurde dadurch vermindert. Doch offensichtlich muss mehr getan werden. Ein Ausweiten der Umweltzone auf das gesamte Stadtgebiet würde wenig bringen, da ohnehin fast nur noch Fahrzeuge mit grüner Plakette auf den Straßen unterwegs sind. Der Blick wäre eher auf die bestehenden Ausnahmen zu richten: So unterliegenden Schiffe, Motorräder und Baumaschinen keinerlei Einschränkungen. Die Industrie stößt etwa ebenso viel Feinstaub aus wie der gesamte Verkehr. Und auch bei der Beheizung von Gebäuden fällt Feinstaub an, besonders beim zunehmend verbreiteten Brennstoff Holz – etwa bei den modernen Pelletheizungen und den Kaminen, die neuerdings zum Ausstattungsstandard „gehobener“ Neubauten gehören. *Jens Sethmann*

■ Tagesaktuelle Messwerte unter www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/luftqualitaet/de/messnetz/index.shtml

DEUTSCHE WOHNEN

Abrissplan in Westend

In Westend sollen 200 Wohnungen abgerissen werden, um einem „familiengerechten und lebendigen Stadtquartier“ mit 500 Wohnungen Platz zu machen. Für die Mieter ein Riesen-Schock, zumal einige erst vor Kurzem eingezogen sind und umfangreich in Laminat, Einbauküche und ähnliches investiert haben.

Die Siedlung am Dickens-, Scott- und Swiftweg war in den 1950er Jahren für britische Soldatenfamilien errichtet worden. Nach der Wende war sie für Bonner Bundesbedienstete vorgesehen und wurde dann nach mehreren Eigentümerwechseln 2007 an die Deutsche Wohnen verkauft. Beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf weiß man schon seit längerem von den Abrissplänen, ein Architektenwettbewerb fand mit Beteiligung sämtlicher Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung statt. Doch man habe Vertraulichkeit vereinbart, um die Bewohner nicht zu beunruhigen. Mitte April wurden die Bewohner dann auf einer Mieterversammlung über die Abrisspläne informiert. Noch liegt keine Baugenehmigung vor, auch muss zunächst ein Bebauungsverfahren durchgeführt werden.

Frühestens 2017 sollen die Bagger anrollen. Geplant seien keine Luxuswohnungen, wie man bei der börsennotierten Deutsche Wohnen betont, sondern energieeffiziente Wohnungen im „mittleren Preissegment“. Es soll nur einen kleinen Anteil an Eigentumswohnungen geben. Den Mietern will man Ersatzwohnungen aus dem eigenen Bestand anbieten. Auch ein Wiedereinzug in die neue Siedlung sei möglich – allerdings zu deutlich höheren Mieten.

„Wir wollen uns nicht irgendwo unterbringen lassen“, empört sich ein Mieter. Die Wohnungen seien trotz etlicher Mängel aufgrund der Lage und der grünen, ruhigen Umgebung sehr attraktiv. Einen nennenswerten Leerstand gibt es nicht. „All die Mängel, die wir seit Jahren vorbringen, wie Schimmel, Feuchtigkeitsschäden und nicht vorhandener Wasserdruck, werden nun als Vorwand benutzt, um die Häuser abzureißen“, ärgert sich der Mieter. Bisher habe man die Verursachung dieser Mängel immer den Mietern unterstellt, um nicht tätig werden zu müssen.

Die Deutsche Wohnen hält die Häuser aufgrund der schlechten Bausubstanz für unsanierbar. Es gebe weder Schall- noch Wärmedämmung, eini-



Foto: Sabine Münch

ge Mängel wie die Wärmebrücken an den Balkonen könnten auch durch eine Grundsanierung nicht nachhaltig beseitigt werden. Der wirtschaftliche Aufwand stünde in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ergebnis. Außerdem beabsichtige man, dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen.

Ob die Deutsche Wohnen sich mit dieser Argumentation vor Gericht durchsetzen wird, ist fraglich. Bei einer Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertung – auf die es in diesem Fall hinauslaufen würde – muss der Vermieter vor Gericht detailliert die Kosten offenlegen. „Er muss nachvollziehbar darlegen, warum sich eine Sanierung nicht rechnet“, erklärt Isabell Pohl, Rechtsberaterin beim Berliner Mieterverein: „Wir werden die Mieter gegebenenfalls unterstützen, auch vor Gericht.“

Birgit Leiß

Die Mieter schätzen die ruhige und grüne Lage der Siedlung im Westend



DER MIETRECHTSTIPP

Wohnung beruflich nutzen?

Auch wenn eine Wohnung nur zur reinen Wohnnutzung vermietet wurde, darf der Mieter sie für berufliche Zwecke nutzen, wenn dies keine Störungen verursacht und die Mietsache auch nicht übermäßig abgenutzt oder gänzlich zweckentfremdet wird. Wenn zum Beispiel ein Lehrer in der Wohnung Klassenarbeiten durchsieht oder ein Schriftsteller Romane schreibt, so steht das dem vereinbarten Wohngebrauch nicht entgegen. Wenn aber beispielsweise in der Wohnung Musikunterricht erteilt wird und hierzu Schüler ins Haus kommen, bedarf das der gesonderten Genehmigung durch den Vermieter.

mr



■ www.wandbilder-berlin.de

DER WEBTIPP

Alles so schön bunt hier

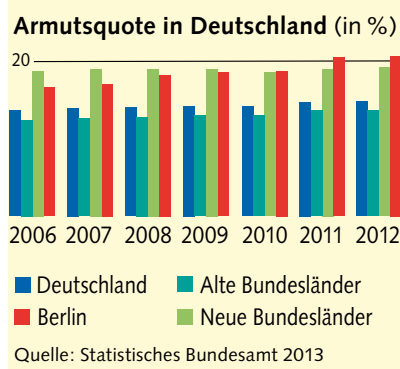
Auf dem Weg durch den eigenen Kiez kennt man sie, die phantasievollen Wandmalereien an den Häusern, die den Betrachter kurz in eine andere bunte Welt entführen. Nun kann man diese Spaziergänge virtuell auf die ganze Stadt ausdehnen. Neben Hausfassaden werden dort auch Tiefgarageneinfahrten, kleine versteckte Bauten und banale Unterführungen abgebildet, die mit Kreativität und Farbe verschönert wurden. So treffen zum Beispiel im Parkhaus in der Grunewaldstraße in Steglitz Phantasiewelten zu Wasser, zu Lande und in der Luft aufeinander. Oder in der Lepsiusstraße strecken sich an einer Giebelfront über vier Stockwerke sehr kunstvoll gemalte ionische Säulen empor, die auf den Berliner Beinamen „Spreeathen“ anspielen. Und wer über den Berliner Tellerrand hinausschauen will, findet weitere Beispiele aus Deutschland und der ganzen Welt.

js

Die Armut verfestigt sich

Die Vermögen sind in Deutschland so ungleich verteilt wie in keinem anderen Land der Europäischen Union. Das reichste Zehntel der Bevölkerung verfügt über ein Vermögen von durchschnittlich 217 000 Euro. 28 Prozent haben kein Vermögen, fast jeder zehnte volljährige Erwachsene ist überschuldet. Die Armutsquote, die Personen mit weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens erfasst, beträgt im bundesweiten Durchschnitt über 15 Prozent. In Berlin gelten 21,2 Prozent der Bevölkerung als arm.

Die Bilanz des ersten Jahresgutachtens des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes zur Entwicklung des sozialen Zusammenhalts in Deutschland ist ernüchternd: „Trotz positiver Wirtschaftsentwicklung besteht in Deutschland ein ungebrochener Trend zur Verfestigung von Armut und Ausgrenzung. Die soziale



Spreizung hat zugenommen, Armut hat sich verfestigt, Arbeitslosigkeit stagniert auf hohem Niveau.“ Immer größere Bevölkerungsgruppen geraten ins soziale Abseits. „Deutschland war noch nie so tief gespalten wie heute“, stellt Prof. Dr. Rolf Rosenbrock, Vorsitzender des Paritätischen Gesamtverbandes, fest. Ein Indikator dieser Spaltung ist die steigende Zahl der Obdachlosen und Wohnungslosen. Das Bundesministe-

rium für Arbeit und Soziales (BMAS) geht von 22 000 Obdachlosen aus, die tatsächliche Zahl dürfte weit höher liegen. Bis 2016 prognostiziert die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG) eine Zunahme der Wohnungslosigkeit um circa 30 Prozent. Sie fordert deshalb eine nationale Strategie zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut. Im Rahmen einer koordinierten Wohnungsnotfallhilfe sollen umfassende Maßnahmen zur Verhinderung von Wohnungsverlusten, zur Beseitigung von Straßenobdachlosigkeit und zum Aufbau einer flächendeckenden Wohnungsnotfall-Berichterstattung erfolgen. Die BAG schlägt eine inter-



Foto: Nils Richter

Die Zahl der Wohnungslosen wird auf 11 000 in Berlin geschätzt

DER BUCHTIPP

Alltag im Häuserkampf

Lothar Schmid, geboren 1950, dokumentierte mit seiner Kamera den Häuserkampf im Berlin der 80er Jahre. Seine 81 Schwarz-Weiß-Bilder und vier knappe, sachkundige Texte erzählen nun in einem Fotoband, wie sich gegen die West-Berliner Kahlschlagsanierung vor allem in Kreuzberg Widerstand organisierte und sich nach harten Konflikten letztlich durchsetzte. Neben den bekannten Ansichten von bröckeligen Fassaden, leerstehenden Häusern und gewaltsamen Auseinandersetzungen mit der Polizei geben Alltagsporträts der Besetzer der Häuserkampf-bewegung im Wortsinne ein Gesicht. Und auch der mühevollen Aufbau im Kleinen und Großen wird dokumentiert: Mieter und Handwerker setzen in der Oranienstraße gemeinsam Fenster ein, eine Instandbesetzerin in der Maaßenstraße repariert gerade ihren Kachelofen, eine Fotovoltaikanlage wird auf einem Dach installiert, und zwei Frauen dichten in Selbsthilfe eine Außenwand in der Manteuffelstraße ab. Diese unspektakulären Beobachtungen führen den heutigen Betrachter nah an die damalige Stimmung und Lebenslage heran. So fragt der Autor zum Schluss auch zu Recht: Wie können Erfolge der damaligen Zeit heute verteidigt werden? Denn: Ohne den Häuserkampf wäre Berlin heute weniger lebens- und lebenswert. js



■ Lothar Schmid: Häuserkampf im Berlin der 1980er Jahre, Berlin Story Verlag, Berlin 2013, deutsch/englisch, 19,95 Euro

ministerielle Arbeitsgruppe vor, die Eckpunkte eines Nationalen Rahmenplans erarbeiten soll. Auch in den Bundesländern, Städten und Landkreisen sollen detaillierte Wohnungsnotfall-Rahmenpläne aufgestellt werden. Das zuständige Bundesministerium sieht allerdings keinen Handlungsbedarf: „Aktuell ist nicht geplant, eigens und begrenzt allein zum Thema ‚Wohnungslosigkeit‘ eine gesonderte interministerielle Arbeitsgruppe einzurichten“, so ein Sprecher.

Die Zahl der Berliner Obdachlosen und Wohnungslosen wird zurzeit auf 11 000 geschätzt. Verlässliche Zahlen gibt es nicht. Winfried Uhrig, Vorsitzender der BAG: „Nur wenn man weiß, wie viele Menschen wo und warum ihre Wohnungen verlieren, kann entsprechend effektiv gehandelt werden.“ Rainer Bratfisch

■ Aufruf zu einer „Nationalen Strategie zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut in Deutschland“: www.bagw.de/de/presse/

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG

Energieausweis Pflicht – Hauseigentümer schlecht informiert

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2014 zum 1. Mai ist die Vorlage oder der deutlich sichtbare Aushang von Energieausweisen bei Wohnungsbesichtigungen für den Vermieter Pflicht. Eine Kopie des Energieausweises ist dem Mieter unverzüglich nach Mietvertragsabschluss zu übergeben. Währenddessen gibt eine Studie des Immobilienportals „immowelt“ Grund zu der Annahme, dass viele Hausbesitzer über die Inhalte der neuen Verordnung nur unzureichend informiert sind.

„Energieausweise geben Auskunft über den energetischen Zustand eines Wohngebäudes und liefern damit einen Anhaltspunkt für die zukünftigen Heizkosten“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. In Berlin sind weitüberwiegend Ausweise auf Basis des Verbrauchs der Nutzer im Umlauf. „Von diesem Durchschnittsverbrauch kann in den einzelnen Wohnungen aber erheblich durch individuelles Heizverhalten abgewichen werden“, erklärt Wild.

Viele Vermieter machen bei Vertragsabschluss unrealistisch niedrige Angaben zu den Heizkosten. „Bei der ersten Abrechnung kommt dann das böse Erwachen“, weiß Wild. Auch hier hilft der Ausweis für eine erste grobe Einschätzung. Immobilien-



Foto: Christian Muhrbeck

anzeigen in kommerziellen Medien müssen ab 1. Mai bei schon vorhandenen Energieausweisen Angaben zum Endenergiebedarf oder Energieverbrauch mittels Kennwert enthalten. Ein Verstoß gegen die Auflagen der neuen Verordnung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einem

Bußgeld von bis zu 15 000 Euro geahndet werden.

Nach einer Studie des Immobilienportals „immowelt“ besteht indes Grund zur Annahme, dass viele Vermieter und Hausbesitzer über die Inhalte der EnEV 2014 nur unzureichend informiert sind. Bestandteil der neuen Verordnung ist auch die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecken und zur Erneuerung alter Heizungsanlagen. Künftig gilt: Wessen Heizkessel für Öl oder Gas älter als 30 Jahre ist oder vor 1985 eingebaut wurde, der muss neue Geräte installieren. Nach Einschätzung von Fachleuten wissen allerdings die meisten Hausbesitzer nicht, dass sie sanieren müssen. So geben 76 Prozent der deutschen Makler an, dass ihre Kunden nicht über die Nachrüstpflicht Bescheid wissen. In der Studie wurde zwar nicht abgefragt, inwieweit Hauseigentümer über ihre Verpflichtungen um den Energieausweis Bescheid wissen, doch die Informationsdefizite hinsichtlich der EnEV insgesamt lassen auch da Schlechtes befürchten. *mm/immowelt*

◀ Ab 1. Mai muss der Energieausweis schon bei einer Wohnungsbesichtigung vorgelegt werden

■ Ein Infoblatt zum Energieausweis ist beim Berliner Mieterverein kostenlos erhältlich und steht als Download unter www.berliner-mieterverein.de zur Verfügung.

DER LITERATURTIPP

Direkte Demokratie wagen

Der Trend ist allgegenwärtig: Ob Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe, Rückkauf der Energienetze, Aufbau eines Stadtwerks oder Bebauung des Tempelhofer Feldes: Die Bürger wollen oder sollen mitbestimmen. Berlin war das letzte Bundesland, in dem Volksbegehren und Volksentscheide eingeführt wurden. Seit 2005 kann nun auch in der Hauptstadt direkt über einzelne Sachfragen abgestimmt werden. Die Gesetzgebung ist dreistufig: Antrag auf Volksbegehren, Volksbegehren und Volksentscheid. Mit einer Volksinitiative als eigenständigem Verfahren können Bürger erzwingen, dass sich das Abgeordnetenhaus mit einem bestimmten Thema befasst. Prof. Dr. Stephan Heller erläutert im ersten deutschen Standardwerk zu allen aktuellen und grundsätzlichen Fragen der direkten Demokratie umfassend die rechtlichen Rahmenbedingungen der Mitsprache und wie öffentlicher Widerstand funktioniert. Tipps von der Problemanalyse bis zur möglichen Konfrontation und 20 Projekte aus der Praxis vervollständigen das Buch. *rb*



■ Heller, Stephan: *Verhindern und Ermöglichen – Die Kraft der direkten Demokratie*. München, 39,80 Euro

DER MIETRECHTSTIPP

Wer ist verantwortlich für die Gartenpflege?

Der Hausgarten eines Mehrfamilienhauses kann von allen Mietern genutzt werden, wenn er im Mietvertrag als Gemeinschaftseinrichtung genannt wird. Für die Pflege eines Gemeinschaftsgartens ist grundsätzlich der Vermieter zuständig, der die dafür anfallenden Kosten bei entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarungen auch als Betriebskosten umlegen darf. Es können einzelnen Mietern aber gesonderte Gartenflächen im Mehrfamilienhaus zugewiesen werden. In diesem Fall obliegt die Pflege diesen Mietern. Anpflanzungen oder eine Umgestaltung eines Gemeinschaftsgartens bedürfen der Genehmigung durch den Vermieter.

mr

ZWECKENTFREMUNGSVERBOT

Wundersame Personalverdoppelung

Für die Kontrolle des seit dem 1. Mai geltenden Zweckentfremdungsverbots bekommen die Bezirke überraschend mehr Personal als zuvor vom Senat genehmigt. Jedoch konnte keine Bearbeiterstelle rechtzeitig besetzt werden. Der Berliner Mieterverein (BMV) fordert ein konsequentes Vorgehen.

Seit dem 1. Mai müssen Wohnungen, die als Büros, Praxen oder Ferienapartments dienen, beim Bezirksamt angezeigt werden. Für neue zweckfremde Nutzungen sowie für den Leerstand und den Abriss von Wohnraum braucht man eine Genehmigung. Bestehende gewerbliche Nutzungen können bis zum Auslaufen des Mietvertrages bleiben, Ferienwohnungen haben eine Gnadenfrist von zwei Jahren.

Die Bezirksämter können für diese Aufgabe nun 34 statt der bisher vorgesehenen 17 Leute einstellen: fünf innerstädtische Bezirke jeweils vier, die übrigen je zwei. Ende April hat-

te Finanzsenator Ulrich Nußbaum nämlich überraschend verkündet, dass aus dem Personalüberhang des Landes die Stellenzahl verdoppelt wird. Stadtentwicklungssenator Müller, der in einem langen Streit den Bezirken wortreich erklärt hatte, dass 17 Stellen ausreichend seien, wollte die Rolle des Wohltäters aber dem Finanzsenator nicht überlassen und heftet sich selbst das Verdienst ans Revers: „Wir begrüßen, dass Senator Nußbaum endlich unseren Vorschlag aufgegriffen hat, die Bezirke bei der Umsetzung des Gesetzes durch noch mehr Personal zu unterstützen.“

Die Stellenverdoppelung war die Mindestforderung der Bezirke. Vor der Aufhebung des alten Zweckentfremdungsverbots im Jahr 2002 waren berlinweit 173 Beamte mit der Überwachung beschäftigt. Die Bezirke wollen nun noch einmal ausloten, ob alle Bearbeiter in einer Dienststelle zusammengefasst werden können.

Foto: Sabine Münch



Über das Sammeln der Anträge und Anzeigen zum Leerstand sind die Behörden noch nicht hinausgekommen

Zum Start am 1. Mai war allerdings noch keine einzige Stelle besetzt. Es sei schwierig, geeignetes Personal zu finden, zudem müssen die Bearbeiter auch erst einmal für ihre neuen Aufgaben geschult werden. Anträge von Vermietern und Hinweise von Bürgern bekommen also zunächst nur einen Eingangsstempel und werden irgendwann später bearbeitet. „Ohne die Mithilfe der Bewohner“, so Reiner Wild vom Berliner Mieterverein, „wird die Verfolgung von Zweckentfremdungen aber wohl nicht funktionieren.“ Deshalb bietet der BMV ein Musterschreiben an, mit dem ein Verstoß über den Mieterverein beim zuständigen Bezirksamt gemeldet werden kann.

Jens Sethmann

■ **BMV-Musterschreiben unter www.berliner-mieterverein.de**

MIETPREISBREMSE

Überwältigende Mehrheit auf Mieterseite

Vermieterverbände laufen Sturm gegen die von Bundesjustizminister Heiko Maas angekündigte Mietpreisbremse. Rückendeckung bekommt der Gesetzentwurf von den Mietern. Eine Umfrage des Deutschen Mieterbundes (DMB) hat ergeben, dass die überwältigende Mehrheit der Mietervereine die Mietpreisbremse für richtig und notwendig hält.

Nach einem Mieterwechsel darf eine Wohnung in der Regel höchstens zehn Prozent teurer als die ortsübliche Vergleichsmiete vermietet werden. Das ist der Kern des im März vorgestellten Gesetzentwurfs. Für 98,5 Prozent der 320 im DMB organisierten Mietervereine ist diese Mietpreisbremse erforderlich. Besonders in den Groß- und Universi-

tätsstädten tragen die hohen Wiedervermietungsrenten stark zum Anstieg des allgemeinen Mietniveaus bei. 87 Prozent der Mietervereine fordern sogar, dass die Mietpreisbremse bundesweit gelten soll. Bisher ist vorgesehen, dass die Begrenzung nur in Orten gilt, in denen das jeweilige Bundesland einen angespannten Wohnungsmarkt offiziell festgestellt hat. Die Kommunen wären also von ihrer Landesregierung abhängig. Weiter sind 88 Prozent der Mietervereine sicher, dass die Mietpreisbremse dem Wohnungsbau nicht schadet, schließlich sind Erstvermietungen von Neubauten ebenso von der Regelung ausgenommen wie Mieterhöhungen nach umfassenden Modernisierungen. Dass der Wohnungsbau abgewürgt werde, ist das Hauptargument der

Wohnungswirtschaft gegen die Mietpreisbremse. So glauben 80 Prozent der Mitgliedsunternehmen im Vermieterverband GdW, dass durch die Mietpreisbremse der Mietwohnungsbau künftig gegenüber Eigentumsmaßnahmen benachteiligt werde.

Ins gleiche Horn stößt auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Eine Studie zur Mietpreisbremse kommt zu dem Schluss: „Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen.“ Statt die konkreten Auswirkungen des Gesetzentwurfs zu untersuchen, führt das DIW historische Entwicklungen aus Großbritannien und Frankreich als Beleg dafür an, dass regulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt grundsätzlich schädlich seien.

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

Die Mietervereine stehen in Sachen Mietpreisbremse hinter Justizminister Heiko Maas

Die haushohe Deutschland-Fahne des Deutsch-Libanesen Bassal geriet im WM-Jahr 2010 ins Visier der Linksautonomen (rechts), WM-Beflaggung an einer Schöneberger Wohnanlage (unten)



Flaggenfieber

Signal, Ritual und Konfrontation



In den nächsten Wochen wird in ganz Deutschland wieder das Flaggenfieber ausbrechen. Da werden schwarz-rot-goldene Fahnen aus dem Fenster gehängt, Wimpel ans Auto geklemmt und der Balkon in den Nationalfarben geschmückt. Was früher undenkbar war, gilt seit dem „Sommermärchen“ 2006, der Fußballweltmeisterschaft in Deutschland, als Ausdruck von purer Freude am Fußball – völlig unverdächtig der Deutschtümelei. Unvergessen bleibt etwa der libanesischstämmige Neuköllner, der bei der Fußball-WM 2010 eine riesige, über vier Stockwerke reichende Deutschlandfahne an der Hausfassade anbrachte. Die Linksautonomen bliesen daraufhin zum „Lumpenkrieg“ – übrigens nicht der erste in der Berliner Geschichte.

Die Geschmäcker sind eben verschieden. Oder besser gesagt: Wer sich mit seiner Gesinnung derart weit aus dem Fenster lehnt, muss mit Widerstand rechnen. Denn egal, ob man die Regenbogenfahne, ein Anti-Atomkraft-Transparent oder einen Piratenwimpel aus dem Fenster hängt: Man zeigt damit öffentlich seine Meinung oder bekennt seine Zugehörigkeit zu einer Gruppe. Selbst in Zeiten von Twitter & Co ist das ein ausgesprochen einfaches und probates Mittel, seinen Protest zu bekunden. Bevorzugt natürlich im ersten oder zweiten Stock, weiter

Foto: dpa

oben dürfte die Aufmerksamkeit der Passanten eher gering ausfallen. Fahnen werden schon seit Jahrtausenden genutzt, um politische, religiöse, aber auch moralische Inhalte nach außen zu tragen. So gilt ein Stück Stoff mit Tiersymbol, das in Ägypten um 1200 v. Chr. verwendet wurde, als Vorläufer der ersten Fahne. Die römischen Legionen nutzten 800 Jahre später ein sogenanntes Vexillum als Feldzeichen ihrer Armee. Das viereckige Tuch zeigte Inschriften und bildliche Darstellungen. In Zeiten, wo die wenigsten Menschen lesen und schreiben konnten, waren

Fahnen ideal, um über Bildsprache und einfache Symbolik die Zugehörigkeit sichtbar zu machen. Auf Schlachtfeldern dienten Fahnen, die an langen Stangen befestigt waren, als Orientierungspunkte. „Flagge zeigen“ heißt es noch heute, wenn es darum geht, seinen Standpunkt offenzulegen.

Hatten die ersten Fahnen also eher praktischen Nutzen, sind die moder-

der im Keller verschwinden, gehören Transparente am Fenster oder Balkon von Wohnhäusern seit Jahrzehnten zur Protestkultur. Wobei es sich ganz klar um eine linke Domäne handelt. Man wird höchst selten Parolen wie „Weg mit dem Asylheim“ oder „Gegen das Recht auf Abtreibung“ sehen. Stattdessen protestierte man in den 1980ern gegen Nato-Doppelbeschluss und Startbahn-West. Und



Foto: dpa



Foto: dpa

nen Nationalflaggen Symbole des Staates. Und die sind mit Respekt zu behandeln – das gilt für Diktaturen wie für Demokratien. Auf die deutsche Flagge zu urinieren oder sie zu verbrennen wird als „Verunglimpfung des Staates und seiner Symbole“ mit mehrjährigen Freiheitsstrafen geahndet. Es gibt Beflaggungsverordnungen, in denen die Bundesländer akribisch festlegen, zu welchen Anlässen und in welcher Reihenfolge die verschiedenen Flaggen (Bund, Land, EU) gehisst werden müssen.

Gebremster Patriotismus

Das gilt natürlich nur für öffentliche Einrichtungen. Im privaten Bereich sind die Deutschen Fahnenmuffel – anders als beispielsweise die US-Amerikaner, die ihre Vorgärten flächendeckend mit „Stars & Stripes“ schmücken. Hierzulande hat man mit solcherart zur Schau gestelltem Patriotismus aus historischen Gründen immer noch Bauchschmerzen. Während Deutschlandfahnen nach wie vor nur zur WM oder EM hervorgeholt werden und danach wie-

Das Transparent in der Calvinstraße wurde richterlich als zulässig abgesegnet



Foto: Sabine Münch

Von Totenkopfflaggen und Rentiergespannen: Wie urteilen die Gerichte?

Hat man als Mieter überhaupt das Recht, Transparente mit politischen Parolen aus dem Fenster zu hängen? Droht eine Abmahnung oder gar eine Kündigung, wenn man die Fahne seines Lieblingsvereins am Balkon anbringt? Die Gerichte urteilen unterschiedlich: Es kommt auf den konkreten Einzelfall an. Zudem gibt es regionale Unterschiede: Die Gerichte in den Stadtstaaten zeigen sich bei Protestplakaten großzügiger als einige Flächenbundesländer. In jedem Fall gilt: Man muss sich auf das Wohnungs-

beim Golfkrieg Anfang der 1990er hängte man Laken mit „Kein Blut für Öl“ aus dem Fenster. Anti-Atomkraft-Parolen sind nie aus der Mode gekommen und gehören bis heute zu den meist gebräuchlichen Protestbekundungen.

Grundsätzlich ist das alles vom Recht auf Meinungsfreiheit gedeckt – schließlich sind Mietshäuser keine Kasernen. Will heißen: Man darf das Fenster oder den Balkon seiner Mietwohnung als Protestbühne benutzen – die Fassade ist dagegen tabu. Allerdings: Wer volksverhet-

Wenn die bunten Fahnen wehen, regiert meist König Fußball die Stadt

fenster oder die Innenseite des Balkons beschränken. An der Fassade darf nichts angebracht werden, schließlich gehört sie nicht zur Wohnung. Keinesfalls darf man in die Außenfassade ein Loch bohren, um beispielsweise die Halterung für eine Fahne anzubringen. Dadurch könnte die Bausubstanz beschädigt werden. Bereits 1958 hatte das Bundesverfassungsgericht klargestellt, dass Mieter grundsätzlich berechtigt sind, ihre Meinung zu äußern – jedenfalls solange dadurch nicht der Hausfriede gestört wird. Im konkreten Fall wurde jedoch genau das moniert: Die Wahlplakate, die der Mieter an die Hauswand gehängt hatte, seien nicht zulässig, so das Gericht (Bundesverfassungsgericht vom 15. Januar 1958 – 1 BvR 184/54). In puncto Wahlplakate urteilten andere Gerichte ebenfalls ablehnend. Die Anbringung eines Wahlplakats im Wohnungsfenster sei ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (Landgericht Essen vom 22. Februar 1973 – 10 S 648/72). ▶▶▶

Der West-Berliner „Lappenkrieg“ im Jahr 1982 wurde auf beiden Seiten ziemlich hemdsärmelig geführt



Fotos: Ann-Christine Jansson, Helmut Westendorf, Paul Glaser



■ **Buchtipps:**
Michael Ebmeyer:
Das Spiel mit
Schwarz-Rot-Gold.
Über Fußball und
Flaggenfieber.
Verlag Kein & Aber
2014, 7,90 Euro

zende oder beleidigende Parolen deklariert oder gar zu einer Straftat aufruft, muss mit dem Besuch der Staatsmacht rechnen – auch wenn der Vermieter das nicht beanstandet.

Legendär ist etwa der „Lappenkrieg“, der 1982 anlässlich des Reagan-Besuchs in Berlin ausbrach. Wir erinnern uns: Es war die Hoch-Zeit der Haus-

besetzerbewegung, und der amerikanische Präsident war alles andere als beliebt in der linken Szene. Schon Wochen vor dem Besuch wurde auf dem Türkenmarkt billiger Stoff gekauft, mit Parolen wie „Reagan how up“ oder „Der reagt mir uff“ besprüht und an 15 besetzten Häusern in Kreuzberg aufgehängt. Die Polizei bildete daraufhin eine Sonderkom-

mission und schritt, bewaffnet mit Leitern, Enterhaken und Farbeimern, zur Entfernung der Lappen beziehungsweise Übertünchung der Sprüche an den Hausmauern. Die amerikafeindlichen Parolen waren zum Teil direkt auf die Fassaden gesprüht, wie die „Häuserkampf-Chronologie“ von 1982 zu berichten weiß: „Hier trat eine Malerkolonnie der Polizei in Aktion, verhedderte sich dabei allerdings in dem teilweise unübersichtlichen Angebot der Wandparolen.“ Das Katz-und-Maus-Spiel zog sich über mehrere Tage hin. Kaum war die Polizei weg, wurden die „Bullenmalwände“, wie sie schon bald genannt wurden, wieder neu besprüht. Es kam zu Festnahmen und Beschlagnahmungen der Transparente, denn die Polizei wertete Sprüche wie „Reagan und Spezialisten – Mörder und Faschisten“ als Beleidigung fremder Staatspersonen, ein Delikt, das auch ohne Strafantrag verfolgt werden kann. Ein Polizeisprecher, so schreibt die Häuserkampf-Chronologie, woll-



Umstritten ist, inwieweit politische Statements oder Kritik am Vermieter erlaubt sind. So durfte ein Hamburger Mieter ein zwei Meter langes und 50 Zentimeter breites Schild über dem Balkonfenster hängen lassen, mit dem er gegen die Stationierung von Mittelstreckenraketen in der Bundesrepublik Deutschland protestierte (Landgericht Hamburg vom 26. März 1985 – 16 S 215/84). Auch auf die Größe des Plakats kann es ankommen. Zwei „briefbogengroße Aushänge mit nicht ernst zu nehmendem Politvokabular“ der Hausbesetzerzene rechtfertigen keine fristlose Kündigung, befand man in Baden-Württemberg (Amtsgericht Waldkirch vom 25. Januar 1996 – 1 C 371/95). Allerdings ging es in diesem Fall um die Rechtmäßigkeit einer Kündigung. Ein Unterlassungsanspruch des Vermieters hätte möglicherweise bestanden. Vor einigen Jahren sorgte ein skurriler Streit um eine Totenkopfflagge im Fenster einer Chemnitzer Mietwohnung bundesweit für Schlagzeilen. Der Vermieter verlangte nicht

nur die Entfernung, sondern auch Schadensersatz. Begründung: Potenzielle Mietinteressenten seien abgeschreckt worden. In der ersten Instanz hatte der Vermieter Erfolg. Die Piratenflagge beeinträchtigte die Ästhetik der Wohngegend, befand die Richterin. Die Interessen des Eigentümers seien in diesem Fall höher zu bewerten als das Persönlichkeitsrecht der Mieter. Das Landgericht schritt dagegen zum Ortstermin und stellte fest: Der vermeintlich martialische Totenkopf war ganz klar als Piratenflagge für Kinder erkenntlich: grinsender Schädel mit Augenklappe. Ihre Tochter, so erklärte die Mieterin, liebe den Film „Fluch der Karibik“. Die Klage wurde abgewiesen, die Piratenflagge durfte im Fenster hängen bleiben (Landgericht Chemnitz vom 21. Oktober 2011 – 6 S 27/11).

Keinen Spaß verstehen viele Gerichte dagegen bei Angriffen oder gar Beleidigungen gegen den Vermieter. So verlor ein Berliner Mieter vor einigen Jahren seine Wohnung, weil er mit einem Transparent an der Fassade die Praktiken seines Vermieters anprangerte: „Herr S., mit Ihrer Rü-



Foto: Nils Richter

Die Parole ist „freie Meinungsäußerung“ – das Anbringen an der Fassade Sachbeschädigung



ckendeckung verkaufte die (...) dieses Haus 1999 an seinen Mietern vorbei für 1,5 Millionen DM an den Westberliner H-J S. Der lässt das Haus verfallen. Es steht fast leer. Er bietet es seit zwei Jahren auf dem Markt für ein Vielfaches an.“ Das Landgericht Berlin hielt die darauf-

te die Parolen im Einzelnen gar nicht wiedergeben. „Da begeben sich ja selbst in den Bereich des Paragraphen 103, Absatz 1“, fürchtete er.

Heißer Juni 1982

Eine Vollversammlung der Hausbesetzer kam dagegen einmütig zur Auffassung, dass es unmöglich sei, die „Schreibtischmörder aus dem Bundestag und dem Weißen Haus zu beleidigen“. Jetzt sollten erst recht aus allen Häusern und Wohnungen Anti-Reagan-Transparente gehängt werden, und zwar „am Freitag Punkt 14 Uhr“. Auch die „friedliebenden Bürger dieser Stadt“ wurden aufgefordert, Transparente aus den Fenstern zu hängen. Insgesamt, so wird es in der Chronologie kolportiert, entfernte die Polizei in diesem „heißen“ Juni 1982 über 700 Mal Parolen und Transparente mit präsidialbeleidigendem Inhalt. Zu einem zweiten Lappenkrieg kam es 1993 im Zusammenhang mit den

Anti-Olympia-Protesten. Damals bewarb sich Berlin um die Austragung der Olympischen Spiele im Jahre 2000. Gegen die Geldverschwendung für das Groß-Spektakel regte sich heftiger Widerstand. Aus vielen Häusern hingen Transparente mit Sprüchen wie „Sydney 2000“, was bekunden sollte, dass man die Spiele lieber beim konkurrierenden

australischen Bewerber sehen möchte. Demonstrationen, Brandanschläge und andere militante Aktionen hielten die Polizei monatelang in Atem. Als der Besuch der IOC-Prüfungskommission in Berlin anstand, wurde die Staatsmacht zunehmend gereizter. Am 5. April 1993 schließlich stürmte die Polizei mit 200 Beamten ein besetztes Haus in der



Foto: Nils Richter

Zwischen Bürgersteig und zweitem Stock findet sich zu manch' umstrittenem Berliner Thema ein Statement



Foto: Christian Muhrbeck

hin erfolgte fristlose Kündigung für gerechtfertigt (Landgericht Berlin vom 28. August 2003 – 67 S 110/03). Dem Eigentümer werde unterstellt, dass er ein Spekulant sei. Zudem werde angedeutet, dass gewisse Machenschaften zum Verkauf des Hauses geführt haben. Solche Vorwürfe, so das Gericht, seien in hohem Maß ehrverletzend. Zudem handele es sich um unwahre Tatsachenbehauptungen. Dem Vermieter sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten.

Als erlaubte Meinungsäußerung wertete das Amtsgericht Mitte unlängst ein Plakat folgenden Inhalts: „Erst wenn die letzte Eigentumswohnung gebaut, der letzte Club abgerissen, der letzte Freiraum zerstört ist, werdet ihr feststellen, dass der Prenzlauer Berg das Kaff geworden ist, aus dem ihr einst geflohen seid.“ Die Mieterin, die dieses Plakat an ihrem Balkon angebracht hatte, war von Umwandlung bedroht. Die Richter sahen hier keine direkte Attacke auf den Vermieter, sondern eine Kritik an der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung. Die ergangene Abmah-

nung sei daher ungerechtfertigt (Amtsgericht Mitte vom 17. April 2013 – 21 C 469/12).

Einen Sieg für die Meinungsfreiheit konnten auch die Mieter der Calvinstraße 21 erringen – zumindest in erster Instanz. An einem Balkon hatten sie ein Transparent mit der Aufschrift „Wir lassen uns nicht luxussanieren“ angebracht. Eine solche Äußerung sei „weder provozierend noch misskreditierend“, entschied das Amtsgericht Mitte (Amtsgericht Mitte vom 26. Februar 2014 – 119 C 408/13). Die Formulierung enthalte keine unsachlichen, sittenwidrigen oder gar strafbaren Inhalte. „Luxussanierung“ sei kein Kampfbegriff, sondern ein in der Rechtsprechung üblicher Terminus. Die Netzpläne, die der Vermieter anbringen ließ, um das Transparent zu verdecken, müsse entfernt werden, entschied das Gericht. Der Vermieter ging jedoch in Berufung, am 12. Juni ist die Verhandlung vor dem Landgericht. Und nun zur Frage, die alle Fußballfans interessiert: Darf man sein Fenster mit der Fahne seiner Lieblingsmannschaft schmücken? Rechtspre-

chung gibt es dazu kaum, offenbar haben die meisten Vermieter damit kein Problem. Grundsätzlich gilt: Solange die Fahne nicht überdimensional ist und die Nachbarn stört, dürfte das kaum zu beanstanden sein. Das gehört zur freien Entfaltung der Persönlichkeit – ebenso übrigens wie die kletternden Weihnachtsmänner und Rentierschlitten, die um die Weihnachtszeit Fenster und Balkone bevölkern. Natürlich sollte man darauf achten, dass Teile der Dekoration nicht herunterfallen und Passanten verletzen können. b/

Mehr Geschmacksache und weniger Statement ist die saisonale Balkonverzierung



Foto: Sabine Münch



Foto: Nils Richter

Die Berliner machen ihren Balkon gern zum dauerhaften Ort demonstrativen Bekenntnisses

Schreinerstraße in Friedrichshain, um ein einziges Anti-Olympia-Transparent zu entfernen. Die Aufschrift lautete „Olympiabonzen angreifen – 17. bis 21.4. Aktionstage“. Während die Polizei dies als Aufruf zur Gewalt wertete, meinten die Verantwortlichen, damit sei doch lediglich Anspucken oder das Werfen von Farbbeuteln gemeint.

Zurück zum Fußball und jener bizarren Auseinandersetzung zwischen dem „Kommando Kevin-Prince-Boateng Berlin-Ost“ und einer Neuköll-

ner Familie. Als Neuköllner Fahnenkrieg sorgte die Sache bundesweit für Schlagzeilen. Youssef Bassal, der ein Elektrogeschäft in der Sonnenallee betreibt, hatte bei der WM 2010 eine riesige schwarz-rot-goldene Fahne an dem Haus angebracht –

Nächtliche Fahnenwache

übrigens nicht ohne vorher Hausverwaltung und Ordnungsamt um Erlaubnis zu fragen. „Wir haben auch sämtliche Nachbarn gefragt, alle waren einverstanden“, erzählt er. Und das, obwohl die 22 Meter hohe Spezialanfertigung, die vom vierten Stock bis ins Erdgeschoss reichte, die Wohnungen ein wenig verdunkelte. Auf einem riesigen Fernseher vor dem Laden wurden sämtliche Spiele gezeigt. Der linksautonomen Szene gefiel das gar nicht. Dem fußballverrückten Bassal wurde Nationalismus unterstellt – libanesische Wurzeln hin oder her. Mehrfach wurde die Fahne abgerissen und in Brand gesetzt. Schließlich bewachten Bassal und

seine Freunde die Fahne sogar nachts. Schwarz verummte Autonome, die sich „Kommando Kevin-Prince-Boateng Berlin-Ost“ nannten, hatten ein „Kopfgeld“ auf jeden erbeuteten deutschen „Lumpen“ ausgesetzt. Beute machten sie vor allem in den Migrantenvierteln, wo türkisch- und arabischstämmige Fußballfans mit der deutschen Nationalmannschaft mitfieberten. Youssef Bassal verstand die Welt nicht mehr: „Wieso darf ich nicht für die deutsche Mannschaft sein?“

Die Fahne hat er natürlich aufgehoben, dennoch wird er sie in diesem Juni zur Weltmeisterschaft in Brasilien wahrscheinlich nicht aufhängen. Gemeinsames Fußballgucken ist ebenfalls nicht geplant. „Die Spiele laufen ja überwiegend nachts, das könnte die Nachbarn stören“, meint er.

Wie dem auch sei – auch bei dieser WM ist mit einem Flaggenmeer zu rechnen. Es muss ja nicht immer schwarz-rot-gold sein. Eine Doppelbeflaggung liegt nicht nur bei Migranten voll im Trend. *Birgit Leiß*

Von Fahnenkult und Zwangsbeflaggung

Die Nazis betrieben einen regelrechten Kult um die Fahne. Die Hakenkreuzfahne war das zentrale Symbol des Nationalsozialismus. Sie wurde mit Liedern und Gedichten verehrt und sogar geweiht – ein Ritual, das einiges aussagt über die mystisch verbrämte Ideologie. Auch im Alltag spielte der Fahnenkult eine große Rolle. Bei der Hitlerjugend war sie bei jedem Anlass dabei, und bei Aufmärschen und Paraden waren viele Häuser beflaggt. Ziel war es, das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken und eine gemeinsame Identität zu stiften.

Auch in der DDR war die Nationalfahne allgegenwärtig. An den beiden höchsten Feiertagen – dem Tag der Arbeit 1. Mai und dem Gründungstag der DDR 7. Oktober – war die Ost-Republik komplett beflaggt. In vielen Familien wurden Fahnen aufbewahrt, die zu diesem Anlass sorgsam gebügelt wurden, um sie anschließend aus dem Fenster

zu hängen. Zwar gab es dazu gar keine gesetzliche Verpflichtung – eine „Zwangsbeflaggung“ für Wohnhäuser existierte nicht. Einige taten es aus Überzeugung, andere sozusagen in vorauseilendem Gehorsam. Denn wer nicht mitmachte, musste damit rechnen, am nächsten Tag im Betrieb angesprochen zu werden. Neben linientreuen Nachbarn gab es sogenannte Hausgemeinschaftsleiter (HGL), die Fahnenverweigerer an die staatlichen Stellen meldeten. Keine Fahne aus dem Fenster zu hängen, war also schon eine klare Haltung. Man konnte an diesen Tagen deutlich sehen, in welchen Wohngebieten besonders viele Parteigenossen wohnten und wo nicht. In den Neubaugebieten, wo übrigens zum Teil schon beim Bau an Halterungen für die Fahne gedacht worden war, sah man sehr viel mehr Fahnen als in den Altbauvierteln von Prenzlauer Berg oder Friedrichshain. *bl*



Foto: ullstein bild – Walter Frenztz



Foto: ullstein bild – Messerschmidt

Der defensive Umgang der Deutschen mit Fahnen erklärt sich auch aus den Flaggen-Exzessen der Vergangenheit

ZWEITWOHNUNGSTEUER

Teure Zweigniederlassung

■ *BMV-Infoblatt* 167 zu diesem Thema als Download unter www.berliner-mieterverein.de

Weitere Informationen unter: www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-faq-steuern/artikel.9074.php

Ist die ▶ Studentebude ein Zweitwohnsitz, hält der Finanzsenator die Hand auf

Wer in Berlin länger als ein Jahr eine Zweitwohnung unterhält, muss eine Zweitwohnungsteuer zahlen. Anders als von vielen angenommen, betrifft das nicht nur Studenten oder „Auswärtige“. Auch alteingesessene Berliner, die eine zweite Wohnung in der Stadt anmieten – etwa um in Ruhe an einem Buch zu schreiben – müssen diese Abgabe zahlen.

Immerhin 2,7 Millionen Euro spülte die Zweitwohnungsteuer im Kalenderjahr 2013 in Berlins Kassen. Dem Wesen nach handelt es sich um eine „Luxussteuer“. Ursprünglich sollten damit all diejenigen belastet werden, die sich zwei Wohnungen leisten können, also beispielsweise die Stadtwohnung in München und den Feriensitz am Starnberger See. Davon kann bei Studenten oder Berufspendlern keine Rede sein. Daher war die Zweitwohnungsteuer bei ihrer Einführung 1998 in Berlin sehr umstritten.

Bereits 1972 hat die Stadt Überlingen am Bodensee als erste deutsche Kommune die Abgabe eingeführt. In den letz-

ten 20 Jahren sind zahlreiche Städte und Gemeinden diesem Beispiel gefolgt. Hintergrund ist, dass die meisten Kommunen im Rahmen des Länderfinanzausgleichs nur für Einwohner mit erstem



Wohnsitz Geld bekommen. Wer mit Nebenwohnsitz gemeldet ist – aber gleichwohl Straßen, Theater und Spielplätze benutzt – wird bei der Aufteilung des Steueraufkommens vom Bund nicht berücksichtigt. Vor allem für Universitätsstädte ist das ein großes Problem. Viele bieten deshalb Prämien an, wenn Studierende ihren Hauptwohnsitz hierher verlegen.

Keine Regel ohne Ausnahme

Doch was ist überhaupt eine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes? Entscheidend ist, dass die Wohnung keine reine Kapitalanlage darstellt, sondern dem persönlichen Bedarf des Wohnungsinhabers dient. Betroffen sind Mieter, Eigentümer, Untermieter und andere Wohnungsnutzer. Doch es gibt einige Ausnahmen. So wird bei Ausländern, die ihren Hauptwohnsitz im Heimatland haben, keine Abgabe fällig. Das gleiche gilt für Bewohner von Pflegeheimen, Frauenhäusern und Wohnun-

gen von Trägern der Jugendhilfe. Auch Lauben oder Datschen, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen, sind von der Besteuerung ausgenommen. Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts dürfen zudem Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner, die am in einer anderen Gemeinde gelegenen Arbeitsort eine zweite Wohnung unterhalten, nicht zur Abgabe herangezogen werden. Höchststrichlerlich geklärt ist mittlerweile, dass Studierende Zweitwohnungsteuer zahlen müssen – und zwar auch dann, wenn der Hauptwohnsitz lediglich

das Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung ist. Übrigens: Auch ein Mieter, der nur „zum Schein“ in einer Wohnung gemeldet ist, de facto aber mit Hauptwohnsitz in einer anderen Stadt wohnt, wird zur Zweitwohnungsteuer herangezogen. Wer sich die Abgabe sparen will, sollte sich gut überlegen, wo er seinen Hauptwohnsitz polizeilich anmeldet. Per Definition ist das der Ort, an dem man sich überwiegend aufhält. Doch das ist gerade bei Studenten höchst unterschiedlich. In vielen Fällen empfiehlt es sich daher, Berlin als ersten oder sogar alleinigen Wohnsitz zu wählen. Nachteile sind damit kaum verbunden. Für die Berechnung von Kindergeld oder Bafög beispielsweise spielt das keine Rolle. Ärgerlich für Studenten: Während Berufspendler die Zweitwohnungsteuer im Rahmen der doppelten Haushaltsführung steuerlich geltend machen können, scheidet dies für Vollzeit-Studierende aus. *Birgit Leiß*

Illustration: Julia Gandras

Der Fiskus kassiert auch fürs Gratis-Wohnen

Wer in Berlin länger als ein Jahr einen Nebenwohnsitz angemeldet hat, bekommt vom Finanzamt automatisch Nachricht. Das Meldeamt gibt seine Information nämlich behördenintern weiter. Fällig ist die Steuer als Jahresbeitrag am 15. Juli. Gibt man trotz Mahnung keine Steuerklärung ab, kann das Finanzamt beim Vermieter Auskünfte einholen.

Der Steuersatz beträgt 5 Prozent der Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten). Damit liegt Berlin bundesweit im unteren Bereich. Viele Kommunen verlangen 10 Prozent und mehr. Die persönliche Einkommenssituation spielt bei der Bemessung keine Rolle. Was die wenigsten wissen: Eine Zweitwohnungsteuer wird sogar dann fällig, wenn man in der Nebenwohnung keine Miete zahlt. Der Berechnung wird dann die Mietspiegel-Miete zugrunde gelegt. Zum Stichtag 31. März 2014 wurden nach Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen 14 722 Zweitwohnungs-Steuerpflichtige in Berlin herangezogen. Da in einer Wohnung auch mehrere Personen mit der Abgabe belegt werden, zum Beispiel bei Wohngemeinschaften, liegt die tatsächliche Zahl der Zweitwohnungen aber etwas niedriger.

bl

NEUBAUFÖRDERUNG

Bescheidener Einstieg

Erstmals seit eineinhalb Jahrzehnten fördert das Land Berlin wieder den Bau von Wohnungen. Es ist allerdings ein sehr bescheidener Wiedereinstieg in den Sozialen Wohnungsbau, den der Senat für die Jahre 2014 bis 2019 beschlossen hat. Denn von 1000 geförderten Neubauwohnungen pro Jahr kann man keinen mietpreissenkenden Effekt erwarten.

Mit einem Neubaufonds in Höhe von 320 Millionen Euro will der Senat in den nächsten fünf Jahren den Bau von Wohnungen fördern. Die Summe wird je zur Hälfte vom Bund und vom Land getragen. In jedem Jahr stehen 64 Millionen Euro zur Verfügung. Stadtentwicklungssenator Michael Müller möchte damit jährlich rund 1000 preisgünstige Wohnungen schaffen. Um die soziale Mischung zu erhalten und Haushalten mit geringem Einkommen das Wohnen in der Berliner Innenstadt zu ermöglichen, wird die Förderung vorrangig für Neubauten innerhalb des S-Bahn-Rings ausgegeben. In

der Regel wird nur ein Teil der Wohnungen in einem Bauvorhaben gefördert. Bei größeren Projekten ab 50 Wohneinheiten soll der Förderanteil ein Fünftel bis ein Drittel der Wohnungen betragen. Auf diese Weise will man mit der Förderung von jährlich 1000 Wohnungen den Bau von insgesamt 3000 bis 5000 Wohnungen anstoßen.

Die Mieten der geförderten Wohnungen liegen anfangs zwischen 6 und 7,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt, im Durchschnitt bei 6,50 Euro. Ein Drittel der 1000 Wohnungen eines Förderjahrgangs sollen zu einer Anfangsmiete bis zu 6 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Die Mieten dürfen alle zwei Jahre um 20 Cent pro Quadratmeter steigen. Die Wohnungen können von allen Wohnungssuchenden angemietet werden, deren Einkommen die Grenzen des Berliner Wohnberechtigungsscheines nicht übersteigt. Die Förderung ist ein zinsloses Darlehen der Investitionsbank Berlin (IBB). Maximal werden 64000 Eu-



Stadtentwicklungssenator Müller (2.v.l.) beim ersten Spatenstich zum WBM-Neubauprojekt in der Gärtnerstraße: Die Mieten liegen zwischen 7,50 und 12 Euro

Und so hoch wird die Miete

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften engagieren sich erst seit einem Jahr wieder im Neubau. Die ersten 52 Neubauwohnungen der Degewo an der Waldsassener Straße in Marienfelde wurden im Mai 2014 bezogen. Die städtischen Unternehmen planen in den nächsten fünf Jahren nach eigenen Angaben insgesamt rund 13 000 Wohnungen. Der größte Teil wird ohne Förderung gebaut. Welche Preise das zur Folge hat, kann man an den aktuellen Projekten ablesen. Die WBM hat im April mit dem Bau von 41 Wohnungen in der Friedrichshainer Gärtnerstraße begonnen. Im Schnitt verlangt sie 10,30 Euro pro Quadratmeter. Dabei fallen neun Wohnungen unter das „Mietenbündnis“ und kosten deshalb 7,50 Euro, die teuersten werden für stolze 12 Euro nettokalt vermietet. Bei einem Degewo-Projekt in der Friedrichshagener Karl-Frank-Straße mit ebenfalls 41 Wohnungen sollen die Nettokaltmieten zwischen 8,90 Euro und 11,50 Euro pro Quadratmeter liegen, im Durchschnitt bei 10,08 Euro. Die Ausstattung aller Wohnungen mit Massivparkett und Fußbodenheizung macht deutlich, dass bei der Planung die Bezahlbarkeit nicht die oberste Prämisse der Degewo war. Das Unternehmen Stadt und Land kalkuliert für seine 31 Neubauwohnungen, die zurzeit am Sterndamm in Johannisthal entstehen, mit Mieten zwischen 8,50 Euro und 10 Euro. Man überlegt aber, eine Förderung zu beantragen, damit ein Teil der Wohnungen für 6,50 Euro angeboten werden kann. *js*



ro pro Wohnung beziehungsweise 1200 Euro pro Quadratmeter ausgereicht. Der Bauherr muss das Darlehen in 20 Jahren tilgen. Die Rückzahlungen wird die IBB erneut als Förderdarlehen für zukünftige Wohnungsbauinvestitionen vergeben.

Die Bindung gilt 20 Jahre

Die Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen gilt ebenfalls 20 Jahre lang. In diesem Zeitraum werden die Mieten um zwei Euro pro Quadratmeter angehoben, im Schnitt werden sie also in 20 Jahren bei 8,50 Euro liegen. Nach den 20 Jahren gilt für die Bestandsmietverhältnisse eine Nachbindungsfrist von weiteren zehn Jahren: Während dieser Zeit dürfen die Mieten alle vier Jahre um maximal 15 Prozent erhöht werden, höchstens aber bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei Mieterwechseln entfällt die Sozialbindung bereits nach 20 Jahren komplett. Die





Foto: Sabine Münch

nungsunternehmen bevorzugen, während die CDU das Programm gleichermaßen auch für private Investoren öffnen wollte. Letzteres ist nun zwar nicht ausdrücklich ausgeschlossen, doch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung betont: „Erwartet wird, dass sich insbesondere Berlins städtische Wohnungsbaugesellschaften an dem Programm aktiv als Bauherren beteiligen.“ Für die Allgemeinheit ist dies ein Vorteil, weil das Land Berlin auch nach Ende des Förderzeitraums auf die Bewirtschaftung der Wohnungen Einfluss nehmen kann. Für private Investoren ist die Förderung nicht besonders attraktiv, weil das Zinsniveau am Kapitalmarkt ohnehin niedrig ist und die Sozialbindungen die Rendite schmälern.

Das erste Unternehmen, das eine Förderung beantragt hat, ist die

in der Abram-Joffe-Straße in Adlershof sollen 91 Wohnungen – davon 31 mit Förderung – entstehen und in der Kaiser-Wilhelm-Straße in Lankwitz wird für 23 von 47 geplanten Wohnungen ein Förderdarlehen beantragt.

Selbst wenn sich die anderen fünf städtischen Wohnungsbaugesellschaften in ähnlichem Umfang engagieren, wären erst 600 der angepeilten 1000 Förderwohnungen für dieses Jahr abgedeckt. Stadtentwicklungssenator Michael Müller ist dennoch zuversichtlich: „Ich bin mir sicher, dass dies ein Signal für viele weitere Investoren ist, denen beim Neubau von Wohnungen die soziale Durchmischung der Neubauquartiere ein wichtiges Anliegen ist.“ Neue Wohnungen werden in Berlin nach wie vor zum größten Teil im Hochpreis-Sektor und als Eigentums-

◀ Je weiter „draußen“, desto höher der Anteil geförderter Wohnungen: Bauplatz der Degewo in der Lankwitzer Kaiser-Wilhelm-Straße

öffentlichen Fördergelder bewirken also nur einen zeitlich eng begrenzten sozialen Nutzen für die Allgemeinheit.

Wegen des anhaltenden Bevölkerungswachstums braucht Berlin in nächster Zeit jedes Jahr etwa 10000 zusätzliche Wohnungen. Von diesem Bedarf wird nur ein Zehntel durch eine Förderung in einem halbwegs preisgünstigen – aber noch lange nicht für alle bezahlbaren – Rahmen gehalten. An anderer Stelle fallen in Berlin bis 2019 rund 20000 bestehende Sozialwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Wohnraumförderung sei deshalb „nicht einmal ein Tropfen auf den heißen Stein“, meint die grüne Stadtentwicklungspolitikerin Antje Kapek. Auch die baupolitische Sprecherin der Linken, Katrin Lompscher, kritisiert: „Öffentliches Geld in nur zeitweise sozial gebundene Wohnungen mit Anfangsmieten von durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter zu investieren, ist keine langfristig angelegte soziale Wohnungspolitik.“

Der Berliner Mieterverein (BMV) hält die Neubauförderung für zu gering. Er hat jährlich mindestens 1500 bis 2000 neue, langfristig gebundene Mietwohnungen gefordert, deren Mietpreis bei 5,50 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter liegt. Die Förderung müsste dazu von 64 Millionen auf über 100 Millionen Euro jährlich aufgestockt werden.

Im langen Streit darüber, wer in den Genuss der Förderung kommen soll, hat sich die SPD weitgehend gegen die CDU durchgesetzt. Die SPD wollte vor allem die städtischen Woh-



Foto: degewo - Cathrin Bach

städtische Degewo. An vier Standorten plant die Wohnungsbaugesellschaft den Bau von 274 Wohnungen, von denen 120 gefördert werden sollen. Anders als im Programm vorgesehen liegt nur eines der vier Projekte innerhalb des S-Bahn-Rings: 104

Mieterverein: Marktentspannung nicht in Sicht

Wohnungen, davon 34 geförderte, entstehen an der Weddinger Graustraße. Die übrigen Bauvorhaben sind nicht gerade zentral gelegen: 32 Förderwohnungen sind in der Ewaldstraße in Altglienicke geplant,

wohnungen errichtet. Nach Einschätzung des BMV sind von den bisher fertiggestellten Neubauwohnungen nur etwa 15 Prozent Mietwohnungen und maximal fünf Prozent sind für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar. „Der Neubau hat eine massive soziale Schieflage“, erklärt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt lasse sich durch Neubau allein nicht wirksam beeinflussen. Dass eine spürbare Marktentlastung eintritt, die auch zu einer Senkung der Wiedervermietungsmieten führen würde, ist, so Wild, „nicht in Sicht“.

Jens Sethmann

Degewo-Grundsteinlegung in der Friedrichshagener Karl-Frank-Straße: Die Netto-Mieten beginnen bei 8,90 Euro

10 FRAGEN ZUR KAUTION

Sicherheit – auf beiden Seiten

Zu Beginn eines Mietverhältnisses kann der Vermieter vom Mieter eine Sicherheitsleistung verlangen. Dies erfolgt zumeist mit der Mietkaution. Voraussetzung ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Die Mietkaution soll den Vermieter absichern, falls der Mieter seine Miete nicht bezahlt oder Schäden an der Wohnung anrichtet.

1. Was sind die gängigsten Formen der Mietsicherheit?

Die Barkaution: Der Mieter überweist dem Vermieter den Geldbetrag auf ein Treuhandkonto. Er ist berechtigt, die Summe in drei aufeinander folgenden monatlichen Raten zu zahlen, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig wird.

Verpfändung eines Sparguthabens: Der Mieter richtet ein Sparbuch mit der geforderten Kautionssumme ein und verpfändet dieses zugunsten des Vermieters. Kreditinstitute halten für die Verpfändungserklärung Vordrucke bereit. Das Formular sollte eine Klausel beinhalten, wonach das Kreditinstitut den Mieter unterrichtet, wenn der Vermieter eine Auszahlung des Kautionsgeldes verlangt. Das Sparbuch wird zusammen mit der Verpfändungserklärung an den Vermieter übergeben.

Sparbuch mit Sperrvermerk: Der Mieter übergibt das mit der Mietsicherheit eingerichtete Sparbuch direkt an den Vermieter. Das Sparbuch sollte vorher durch das Kreditinstitut mit einem Sperrvermerk versehen werden, wodurch sichergestellt wird, dass jede Vertragspartei nur mit Zustimmung der

anderen über die

Forderungen aus dem Sparbuch verfügen kann.

Die Bürgschaft durch einen Dritten: Der Bürge tritt für die Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietverhältnis ein. Die Bürgschaft sollte auf die zulässigen drei Monatsmieten begrenzt werden. Sie ist schriftlich vorzunehmen und muss vom Bürgen eigenhändig unterschrieben werden. Das Bürgschaftsformular wird dem Vermieter übergeben. Steht kein Dritter zur Verfügung, kann auch eine Bank als Bürge fungieren. Ein Nachteil in diesem Fall ist, dass Banken für die Stellung einer Bürgschaft Gebühren fordern.

2. Was versteht man unter einer „insolvenzfesten Anlage der Mietsicherheit“?

Wird die Mietsicherheit als Barkaution gezahlt, ist der Vermieter verpflichtet, die Kautionssumme getrennt von seinem Vermögen auf einem Treuhandkonto anzulegen. Bei einer Insolvenz des Vermieters haben die Gläubiger in diesem Fall keinen Zugriff auf die Kautionssumme. Der Mieter kann vom Vermieter den Nachweis eines insolvenzfesten Kontos verlangen und die Zahlung der Kautionssumme zurückhalten, bis der Nachweis erbracht ist (Bundesgerichtshof vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 98/10).

3. Muss der Vermieter die Kautionssumme verzinsen?

Ja. § 551 Abs. 3 BGB schreibt vor, dass die Kautionssumme zu dem für Sparbuchanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen ist. Die anfallenden Zinsen erhöhen die Kautionssumme und stehen nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter zu. Wird die Kautionssumme nicht gesetzeskonform angelegt, liegt eine Vertragsverletzung vor, die



den Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schaden besteht in dem durch die unterlassene Anlage entstandenen Zinsverlust. Der Zinsverlust kann durch ein Kreditinstitut berechnet werden.

4. Was bedeutet „Übersicherung“?

Der Vermieter darf höchstens drei Monatsmieten (ohne Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten) als Mietsicherheit verlangen. Verlangt er mehr, liegt eine unzulässige Übersicherung vor. Der Mieter kann den überschüssigen Betrag dann zurückfordern. Unzulässig ist es auch, wenn der Vermieter neben einer Barkaution noch weitere Forderungen wie zum Beispiel nach einer Bürgschaft erhebt und dadurch insgesamt mehr als drei Monatsmieten Sicherheit erlangt. Aber Achtung: Die Beschränkung auf drei Monatsmieten gilt nicht, wenn ein Dritter (zum Beispiel die Mutter eines Studenten) dem Vermieter gegenüber freiwillig und unaufgefordert eine Bürgschaft für die Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag gibt (Bundesgerichtshof vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90).

5. Was passiert, wenn der Vermieter sich im laufenden Mietverhältnis aus der Kautionssumme bedient?

Vor ungerechtfertigten Zugriffen des Vermieters kann man Kautionssummen schützen





Illustrationen: Julia Gandras

zukünftigen Haftung zu schützen. In diesem Fall hat der neue Vermieter Anspruch auf Erneuerung der Mietsicherheit (Landgericht Berlin vom 6. Juli 2010 – 63 S 319/09). Anders ist es, wenn der alte Eigentümer bereits vor der Veräußerung des Hauses oder der Wohnung die Kautions an den Mieter zurückgezahlt oder die Freigabe des verpfändeten Sparbuches erklärt hat. Damit wird einvernehmlich auf die hinterlegte Sicherheit verzichtet und der Mietvertrag geändert. Der neue Eigentümer kann dann nach der Veräußerung keine Erneuerung der Kautions vom Mieter verlangen, da es an einer vertraglichen Grundlage fehlt (Landgericht Berlin vom 15. März 2011 – 65 S 283/10).

7. Darf die Mietkaution abgewohnt werden?

Nein: Der Mieter darf nicht einfach drei Monate vor Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlung mit der Begründung einstellen, dass der Vermieter sich aus der hinterlegten Mietsicherheit bedienen kann. Das würde den Sicherungszweck der Kautions unterlaufen. Zwar muss der Mieter wohl keine Kündigung des ohnehin endenden Mietverhältnisses befürchten. Jedoch drohen Anwaltskosten, wenn der Vermieter den rückständigen Mietzins durch einen Rechtsanwalt einfordern lässt.

8. Wann erfolgt die Rückzahlung der Kautions?

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung muss der Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist über die Mietkaution abrechnen. Gesetzlich geregelt ist die Abrechnungsfrist nicht. Da Schadensersatzansprüche des Vermieters sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung verjähren, wird in der Rechtsprechung die Ansicht vertreten, dass der Vermieter auch so lange Zeit hat, über die Kautions abzurechnen. Die Abrechnungsfrist kann aber auch wesentlich kürzer sein, etwa wenn der Vermieter alsbald ohne Probleme feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter zustehen.

9. Darf der Vermieter einen Teil der Kautions für Betriebskosten einbehalten?

Ja. Steht noch eine Betriebskostenabrechnung aus und ist mit einer Nachforderung gegen den Mieter zur rechnen, darf der Vermieter einen angemessenen Anteil der Kautions solange einbehalten, bis über die Betriebskosten abgerechnet ist.

◀ Eine gute Mietsicherheit hat die Interessen beider Vertragsparteien im Blick

10. Wie erfolgt die Rückzahlung der Kautions?

Bestehen keine Ansprüche gegen den Mieter, wird die Barkautions zuzüglich der angefallenen Zinsen an den Mieter zurücküberwiesen. Bei einer Bürgschaft wird die Bürgschaftsurkunde an den Bürgen ausgehändigt. Im Fall der verpfändeten Sparbuchforderung erklärt der Vermieter gegenüber dem Kreditinstitut die Freigabe der Verpfändung und gibt das Sparkassenbuch an den Mieter zurück. Bestehen Ansprüche gegen den Mieter, kann der Vermieter diese mit der Barkautions verrechnen und den Restbetrag an den Mieter



überweisen. Bei einer Bürgschaft nimmt er den Bürgen in Anspruch und reicht die Bürgschaftsurkunde zurück, sobald seine Ansprüche befriedigt sind. Beim verpfändeten Sparbuch zeigt der Vermieter seine Ansprüche dem Kreditinstitut an und bittet um Freigabe der Forderung. Das Kreditinstitut unterrichtet den Mieter und kehrt die geforderte Summe nach vier Wochen an den Vermieter aus, sofern keine Einwände durch den Mieter in dieser Zeit erfolgen.
Wibke Werner

Bestehen nach Vertragsende keine Ansprüche mehr, hat der Mieter das Recht, die Kautions innerhalb einer angemessenen Frist zurückzuerhalten

Hat der Vermieter Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter und rechnet sie mit der Kautions auf, wird diese geschmälert und der Vermieter kann verlangen, dass sie wieder auf die Höhe von drei Monatsmieten aufgestockt wird. Allerdings darf während der Mietzeit nur wegen rechtskräftig festgestellter, unstrittiger oder offensichtlich begründeter Forderungen auf die Kautions zugriffen werden. Streitige Forderungen berechtigen nicht zu einem Zugriff. Daran ändert auch nichts, wenn ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Vermieter sich wegen fälliger Ansprüche auch während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen kann. Eine solche Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam (Bundesgerichtshof vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13).

6. Was passiert bei einem Wechsel des Hauseigentümers?

Bei einer Veräußerung des Wohnhauses tritt der neue Eigentümer in die Rechtsstellung des alten ein und kann die Übertragung der Kautions beanspruchen. Im Gegensatz zur Barkautions ist bei der Übertragung eines verpfändeten Sparbuches die Mitwirkung des Mieters erforderlich. Verweigert der Mieter die Mitwirkung, wird der alte Eigentümer die Mietsicherheit gegenüber dem Mieter freigeben, um sich vor einer

Der barocke
Charme der branden-
burgischen
Hauptstadt sticht
besonders ihren
Besuchern ins Auge



alle Fotos: Nils Richter

POTSDAM ALS MIETERSTADT

Wohnen hinter preußischen Kulissen

„Ach, Sie wohnen in Potsdam – eine sehr schöne Stadt!“ Mit solchen oder ähnlichen Komplimenten beginnen viele Dialoge zwischen Potsdamern und Berlinern oder jenen Landsleuten, die Brandenburgs Hauptstadt einmal – zumeist im Nebenprogramm ihrer Berlin-Reise – besucht haben. Es ist ein Urteil aus der touristischen Perspektive und gilt den Schlössern und Gärten, der barocken Altstadt und der landschaftlichen Schönheit der Potsdamer Umgebung. Aber es ist weniger als die halbe Wahrheit, denn als Wohnstandort bietet Potsdam weitaus mehr Gesichter. Nicht alle sind so charmant wie sein Holländisches Viertel oder die Villenvorstädte. Ein Blick auf das Ganze und hinter die historische Kulisse der Preußenresidenz.

Die Mehrheit ►
der Potsdamer
wohnt in Plattenbauten, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden

Für den nüchternen Wohnungsmarktanalysten ist Potsdam nur ein kleiner Fleck in der Metropolregion Berlin, Umfeld für den riesigen großstädtischen Berliner Wohnungsmarkt. Wie dort wächst die Stadt vor allem aufgrund von Zuwanderungen über die Stadtgrenzen. Die Quellgebiete für dieses Wachstum sind neben dem

übrigen Bundesgebiet das die Stadt umgebende Land Brandenburg. Die Rolle Berlins ist dabei nicht nur bescheiden, sondern auch ambivalent. Aus Berlin bezieht Potsdam in fast allen Altersgruppen ein leichtes Bevölkerungsplus, wenn man die Zu- und Wegzüge zwischen den beiden Städten saldiert. Potsdam fungiert wie in den vorigen Jahrhunderten als grüne Vorstadt Berlins. In einer sehr großen Altergruppe dagegen – den jungen Erwachsenen – gibt Potsdam Nachfrager an die Nachbarmetropole ab. Die Studentenstadt Potsdam verliert jedes Jahr gut 300 und mehr junge Leute an Berlin, wo es mit der Wohnungsversorgung dieser Gruppe auch nicht zum Besten steht. Denn mit Schlössern und Grün imponiert man den Jungen wenig. Der Mangel an städtischer Lebendigkeit und kultureller Vielfalt in Potsdam spielt dagegen eine bedeutende Rolle als Negativfaktor. Trotz des Unterschieds zwischen vitaler Metropole und betulicher Re-

sidenzstadt im Grünen gibt es nicht wenig Gemeinsamkeiten zwischen den ungleichen Wohnstandorten. Potsdam ist wie Berlin eine Mieterstadt. Lediglich 16,1 Prozent aller Potsdamer Wohnungen werden von den Eigentümern selber bewohnt. Diese niedrige Eigentumsquote ist wenig höher als die von Berlin mit 15 Prozent und auch deutlich niedriger als die von vergleichbaren kleinen westdeutschen Universitätsstädten wie etwa Freiburg (29,5 Prozent), Tübingen (54 Prozent) oder Münster (32,4 Prozent). Eine so niedrige Eigentumsquote ist normalerweise das typische Merkmal von großstädtischen Wohnungsmärkten und angesichts der landschaftlich geprägten offenen Bebauung der Stadt nicht selbstverständlich. Viele Ex-Potsdamer gehen – wie in Berlin –



an den Rand, wenn sie Eigentum bilden wollen. Saldiert man die Zu- und Wegzüge zwischen Potsdam und seinem unmittelbaren Umland, so weist die Stadt eine Negativbilanz mit dem Umland auf.

Wenig gerüstet für die Ausbildungswanderer

Potsdam ist – mehr noch als Berlin – eine Studentenstadt. Der Anteil der Studenten ist mit knapp 13 Prozent deutlich höher als die Quote in Berlin (5 Prozent). Wie alle Städte mit

Potsdam in Zahlen

Gemessen an der Berliner Bevölkerungszahl kommt die brandenburgische Landeshauptstadt klein daher: Mit derzeit rund 160 000 Einwohnern bringt sie es auf ein knappes 20stel der Bewohner in der Hauptstadt. Schon anders die Flächenrelationen der Städte. Da es Potsdam auf rund 20 Prozent der Berliner Ausdehnung bringt, steht jedem seiner Bewohner gut viermal soviel „Stadtfläche“ zur Verfügung wie einem Berliner. Viel Platz also für neue Hinzuziehende – den Potsdam freilich auch braucht. Die Stadt ist in den letzten zehn Jahren um zehn Prozent angewachsen und erwartet in den nächsten 15 Jahren weitere 20 000 bis 30 000 neue Bewohner. Damit liegt sie in der Wachstumsquote deutlich vor Berlin.

mm

einer so hohen Studierendenquote zeigt das Folgeprobleme. Man bezieht das Bevölkerungsplus und damit auch den Löwenanteil der Erstnachfrager aus Ausbildungswanderung, ist jedoch wenig gerüstet für die Konsequenzen. Manche sehen in der deutschlandweiten Wohnungsnot von Universitätsstädten ein weiteres Beispiel für einen aufgekündigten Generationenvertrag. Man argumentiere einerseits, dass die gute Ausbildung der Jugend ein zentrales Anliegen und ein Stück Zukunftssicherung für die gesamte Gesellschaft sei. Gleichzeitig hole man diese jungen Leute in Städte mit leer gefegten Wohnungsmärkten und enorm hohen Neuvertragsmieten. Die gezielte Ausweitung des Wohnungsangebots für Studenten spielt zwar in Potsdam eine größere Rolle als in Berlin, ausreichend sind diese Anstrengungen jedoch nicht. „Welch' schönes Willkommen in Potsdam – der Stadt der Preußen, des Prunks und der Preisexplosion“, heißt es dazu ironisch auf den Asta-Internetseiten. Ohne bezahlbaren Wohnraum sei es schwer, dass Studenten die Stadt als lebenswert empfinden. An anderer Stelle enden die Gemeinsamkeiten von Berlin und Potsdam schnell. Im Unterschied zur touristischen Perspektive haben die Altbauten Potsdams bei der Wohnungsversorgung ein weitaus geringeres Ge-

wicht als in Berlin. Ein relativ kleines Segment von Wohnungen, die nach der Wende aufwändig saniert wurden und entsprechend teuer sind, steht einem deutlich größeren Anteil an Mietwohnungen gegenüber, die in industrieller Bauweise errichtet wurden. Die vor 1918 gebauten Wohnungen machen mit 15 Prozent in Potsdam lediglich die Hälfte des Anteils aus, den sie in Berlin mit 30 Prozent haben. Der Imagewert jener

Kommunale Unternehmen haben großes Marktgewicht

Häuser und Wohnungen, die man etwa in der barocken Altstadt findet, steht also im umgekehrten Verhältnis zu ihrem quantitativen Gewicht. Der Vorsitzende des Potsdamer Mietervereins, Volker Punzel, fordert deshalb auch zu Recht: „Man darf den Blick nicht allein auf die historische Innenstadt und auf die sie umgebenden Vorstädte mit ihren überwiegend vor 1945 entstandenen Gebäuden richten. 51 Prozent der Potsdamer Wohnungen sind zu Zeiten der DDR errichtet worden – in industrieller Bauweise.“ Auch wohne die „Mehrheit der Potsdamer nicht in der historischen Kernstadt, sondern außerhalb.“

Die Mieten haben auf die Knappheit längst reagiert. Dort, wo der stärkste Wettbewerb der Nachfrager herrscht, im Altbausektor, liegen sie deutlich über Bundesniveau. Das ist keine Spezialität Potsdams wie die Vergleichszahlen mit Berlin und anderen Großstädten zeigen. Umgekehrt ist es im Sektor des industriellen Wohnungsbaus. Hier liegen die Mieten unter dem bundesdeutschen Niveau.

Die Stadt hat im Neubau nach 1990 vergleichsweise viel getan. Bereits 23 Prozent der Mietwohnungen wurden in dieser Phase gebaut. Eine solche Neubauquote nach der Wende – das meiste davon auf ehemaligen Kasernenflächen im Norden – haben nur sehr wenige ostdeutsche Städte. Dennoch bleibt die Wohnungsmarktsituation Potsdams angespannt. Potsdams Politik reagiert darauf vor allem, indem sie ihren großen gemeinwirtschaftlichen Sek-

tor – allen voran das städtische Wohnungsunternehmen Pro Potsdam – in die Pflicht nimmt. Angesichts des großen Marktgewichts des kommunalen Unternehmens macht dies Sinn. Der Mietwohnungsbestand im Besitz kommunaler oder genossenschaftlicher Eigentümer ist mit



Für Außenstehende ist Potsdams Bild geprägt von teuren Villen und feudalen Gärten

rund 50 Prozent sehr groß. Er ist etwa doppelt so hoch wie der Anteil in Berlin und vielen anderen Mittelstädten.

Der Potsdamer Mietervereinsvorsitzende Punzel bilanziert: „Wir erkennen das Bemühen von Pro Potsdam an, Antworten darauf zu finden, wie man den größten Druck, die größten Spitzen auf dem Markt wegnehmen kann.“ Manchmal werde das Unternehmen aber erst aktiv, wenn es von außen dazu gezwungen werde. Das Gewoba-Bonusprogramm und das Potsdamer Modell „Wohnen zum Sozialtarif“ können sich aber laut Volker Punzel deutschlandweit sehen lassen: „Andere Mietervereine wünschten sich bei ihren kommunalen Wohnungsunternehmen oft ein ähnliches Herangehen an die sozialen und die Wohnungsprobleme.“
Armin Hentschel



PARTNERSCHAFTEN OHNE TRAUSCHEIN

Das Mietrecht macht kaum Unterschiede

Immer mehr Paare leben ohne Trauschein zusammen. Sei es, dass man die Wohnung gemeinsam angemietet hat oder dass ein Partner irgendwann zum anderen gezogen ist. Doch was passiert eigentlich, wenn einer der beiden stirbt?

Im Todesfall ► geht das Mietverhältnis auf den hinterbliebenen Partner über – auch ohne Trauschein

Völlig aufgelöst hatte sich Carola K. an den Berliner Mieterverein gewandt. Der Lebensgefährte der jungen Frau war bei einem Unfall gestorben. Zur Trauer kam nun noch die Sorge um die Wohnung, denn Carola K. war erst vor einem Jahr zu ihrem Partner gezogen. Der Hausverwaltung war dies zwar ordnungsgemäß mitgeteilt worden, doch der Mietvertrag wurde nicht geändert. Frau K. befürchtete daher, dass sie umgehend ausziehen müsse, schließlich war sie keine „richtige“ Mieterin. Doch in der Rechtsberatung konnte man sie beruhigen. Wenn, wie



Illustration: Lisa Smith

Kündigen – oder zahlen

Zu den weit verbreiteten Irrtümern gehört die Annahme, mit dem Tod eines Mieters ende auch automatisch das Mietverhältnis. Richtig ist: Hat der Verstorbene allein gelebt, wird das Mietverhältnis mit dem Erben weitergeführt. Will dieser nicht in die Wohnung einziehen, muss er innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Angehörigen kündigen. Dabei muss er zwar die normale gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Die Kündigung greift aber auch bei Zeitmietverträgen oder Verträgen mit Kündigungsausschluss. Auch der überlebende Ehegatte oder Mitmieter muss sich an die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten halten, wenn er die Wohnung nicht behalten möchte.

bl

in diesem Fall, ein auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt geführt wird, tritt der überlebende Lebenspartner automatisch in das Mietverhältnis ein. Das gilt auch für gleichgeschlechtliche Beziehungen. Dabei spielt es keine Rolle, ob man den Mietvertrag mit unterschrieben

hat. Das Mietverhältnis läuft ganz normal zu den alten Konditionen weiter. Auch die Erben haben keinen Zugriff auf die Wohnung.

Keinesfalls sollte man sich dazu überreden lassen, einen neuen – in der Regel ungünstigeren Vertrag – abzuschließen. Allerdings sollte Carola K. wissen, dass sie für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis haftet, beispielsweise Mietrückstände oder fällige Schönheitsreparaturen. Zudem könnte der Vermieter eine Kautions von ihr verlangen, falls sie nicht bereits von ihrem verstorbenen Freund gestellt wurde.

Doch was ist überhaupt ein „auf Dauer angelegter Haushalt“? Im Sinne des Gesetzes ist damit jede Lebensgemeinschaft – ob homo- oder heterosexuell – gemeint, die dauerhaft geführt wird und keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt. Sie zeichnet sich durch das gegenseitige Einstehen der Partner füreinander aus, geht also über ei-

ne reine Wirtschaftsgemeinschaft hinaus. Auch eine Senioren-Wohn-gemeinschaft kann darunterfallen.

„Wenn der Vermieter dies anzweifelt, muss man die gemeinsame Haus-haltsführung beweisen, am besten durch Zeugen“, erklärt Frank Maciejewski, Rechtsexperte beim Berliner Mieterverein. Die Tatsache, dass man in der Wohnung polizei-lich angemeldet ist, reicht nicht aus. „Wichtig ist auch, dass der gemeinsa-me Haushalt schon über einen längeren Zeitraum besteht“, so Maciejewski. Nach drei Wochen Bezie-hung hat man in der Re-gel keinen Anspruch auf die Wohnung.

„Wilde Ehen“ sind also weitgehend den vor dem Standesamt geschlosse-nen gleichgestellt. Es gibt lediglich zwei Unterschie-de. Wenn Kinder des Verstorbenen mit in der Woh-nung leben, treten diese in den Mietvertrag zusam-men mit dem Lebensge-fährten ein. Bei Verheirate-ten ist die Reihenfolge der Anspruchsberechtigten an-


ders: Zuerst kommt der überleben-de Partner, dann die (erwachsenen) Kinder.

Nachteile haben nichteheliche Le-bensgemeinschaften auch bei der – in der Praxis eher seltenen – Kon-

Und wenn der Partner die Wohnung nicht möchte ...

stellation, dass es einen Ehegatten und einen Lebensgefährten gibt. In diesem Fall hat der Ehemann (oder die Ehefrau) gegenüber dem nicht verheirateten Partner Vorrang. Und was wäre, wenn Carola K. die Wohnung gar nicht behalten möch-te, etwa weil diese zu groß ist oder weil sie mit schmerzlichen Erinne-rungen verbunden ist? In diesem Fall sollte sie das dem Vermieter in-nerhalb eines Monats nach dem Tod mitteilen, am besten schriftlich. Das Mietverhältnis würde dann auf die Erben übergehen.

Birgit Leiß

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

Zeitmietvertrag

Erweist sich die Vereinbarung eines Zeitmietvertrags als unwirksam, weil die nach § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann dem bei Vertragsschluss bestehenden Willen der Mietvertragsparteien, das Mietverhältnis nicht vor Ablauf der vorgesehenen Mietzeit durch ordentliche Kündigung nach § 573 BGB zu beenden, im Einzelfall dadurch Rechnung getragen werden, dass im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht tritt, der eine ordentliche Kündigung frühestens zum Ablauf der (unwirksam) vereinbarten Mietzeit ermöglicht (Bestätigung von BGH, Urteil vom 10. Juli 2013 – VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820).

BGH vom 11.12.2013 – VIII ZR 235/12 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter hatten mit dem ehemaligen Eigentümer der Wohnung im November 2009 einen gemäß § 575 BGB unwirksamen „Zeitmietvertrag“ geschlossen. Darin war vereinbart, dass das Mietverhältnis am 15.11.2009 beginnt und am 31.10.2012 endet.

Nachdem die Wohnung veräußert worden war, kündigte der Erwerber das Mietverhältnis im Juli 2010 wegen Eigenbedarfs zum 31.10.2010.

Der BGH entschied, dass die Kündigung unwirksam ist. Zwar sei ein Zeitmietvertrag gemäß § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB nur zulässig, wenn es einen Grund für die Befristung (zum Beispiel Eigenbedarf) gibt und der Vermieter dem Mieter den Befristungsgrund bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt, was vorliegend nicht geschehen sei.

Weiterhin greife infolge der Unwirksamkeit der Befristung grundsätzlich die gesetzliche Rechtsfolge des § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB ein, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und unter den Voraussetzungen des § 573 BGB (auch) ordentlich gekündigt werden kann.

Jedoch müsse hier die unwirksame Befristung des Mietverhältnisses in einen Kündigungsausschluss umgedeutet werden. Denn durch die Unwirksamkeit der von den Mietvertragsparteien gewollten Regelung sei eine planwidrige Vertragslücke entstanden. In solchen Fällen sei die Lücke durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Hierbei sei zu berücksichtigen, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie gewusst hätten, dass die vereinbarte Vertragsbestimmung unwirksam ist.


Vorliegend zeige die zeitliche Befristung des Mietvertrags den Willen beider Vertragsparteien, dass das Mietverhältnis jedenfalls für diese Zeit Bestand haben sollte. Wenn die Parteien erkannt hätten, dass die vereinbarte Befristung unwirksam sei, hätten sie stattdessen einen beiderseitigen Kündigungsverzicht vereinbart.

Der Räumungsanspruch des derzeitigen Vermieters könne auch nicht mit der Erwägung bejaht werden, die am 28. Juli 2010 zum 31. Oktober 2010 ausgesprochene Kündigung habe das Mietverhältnis jedenfalls zum Ablauf der von den Parteien gewollten Bindungsfrist (31. Oktober 2012) beendet; denn der Kündigungserklärung könne ein derartiger Wille des Vermieters nicht mit der erforderlichen Sicherheit entnommen werden, zumal sich der geltend gemachte Eigenbedarfsgrund zwischen dem 31. Oktober 2010 und 31. Oktober 2012 geändert haben könnte.

Schriftform-Fehler

Die bei einem langfristigen Mietvertrag notwendige Schriftform ist bei einer zwischen Mieter und Nachmieter getroffenen Vertragsübernahme nur eingehalten, wenn eindeutig erkennbar ist, in welches Mietverhältnis der neue Mieter eintritt.

BGH vom 11.12.2013 – XII ZR 137/12 –

 Langfassung im Internet

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden we-

sentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so dass sich der Gesamthalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten“ Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen.

Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Erhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags verbleiben soll.

Dies gilt auch für eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien, da die Angabe der Mietvertragsparteien zu den wesentlichen Vertragsbedingungen zählt, die von dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB erfasst werden. Die vertragliche Auswechslung eines Mieters in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, erfordert daher ebenfalls die Einhaltung der Schriftform, wenn die Laufzeit erhalten bleiben soll. Der Mieterwechsel muss zur Wahrung der Schriftform dergestalt beurkundet sein, dass sich die vertragliche Stellung des neuen Mieters im Zusammenhang mit dem zwischen dem vorherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt.

Kein Rückbau bei Überschreiten der Opfergrenze

Der Anspruch des Mieters auf Rückbau eines Nachbargebäudes, das zum Wegfall des Küchen- und Badfensters geführt hatte, kann auch dann an der „Opfergrenze“ des § 275 Absatz 2 BGB scheitern, wenn der Vermieter den zum Mangel der Mietsache führenden Umstand (Errichtung eines Neubaus direkt an der Grundstücksgrenze) vorsätzlich herbeigeführt hat.

BGH vom 22.1.2014 – VIII ZR 135/13 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um den republikweit bekannten Fall der in Folge eines Neubaus auf dem Nachbargrundstück zugemauerten Küchen- und Toilettenfenster. Das Landgericht Berlin (vom 7.5.2013 – 63 S 387/12 –, in MM 6/13, Seite 9) hatte den Anspruch der Mieterin auf Rückbau des Neubaus wegen Überschreitens der sogenannten Opfergrenze nach § 275 Absatz 2 BGB abgewiesen. Zwar sei zugunsten der Mieterin eine vorsätzlich mietvertragswidrige Errichtung des Neubaus zu unterstellen. Aber der Erfolg der erstrebten Mangelbeseitigung stehe in keinem Verhältnis zum Aufwand der Mängelbeseitigung, der sich wegen des dafür erforderlich werdenden Teilabrisses des neu errichteten Gebäudes zumindest auf einen namhaften sechsstelligen Betrag belaufe. Zwischen dem

Mangelbeseitigungsaufwand und dem Mangelbeseitigungserfolg bestehe daher ein krasses Missverhältnis, zumal von den Beeinträchtigungen nicht zentrale Wohnräume, sondern allein Funktionsräume betroffen seien. In die wertende Gesamtbetrachtung sei einzubeziehen, dass die Mieterin den Baufortschritt hingenommen habe, ohne den Vermieter auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen. Der BGH erkannte in dieser die Gesamtumstände des Einzelfalles berücksichtigenden Abwägung des Landgerichts keine Rechtsfehler.

Schriftform-Heilungsklausel

Eine sogenannte mietvertragliche Schriftformheilungsklausel hindert den Grundstückserwerber für sich genommen nicht, einen Mietvertrag, in den er nach § 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen, ohne zuvor von dem Mieter eine Heilung des Mangels verlangt zu haben.

BGH vom 22.1.2014 – XII ZR 68/10 –

➔ Langfassung im Internet

Im Gewerbemietvertrag stand folgende Klausel: „Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.“

Im Laufe des Mietverhältnisses vereinbarten die Parteien eine wesentliche Vertragsänderung, die unstrittig gegen die Schriftform verstieß. Als das Grundstück danach verkauft wurde, kündigte der Erwerber unter Berufung auf § 550 BGB. Der Mieter hielt die Kündigung angesichts der vertraglichen Heilungsklausel für unwirksam.

Der BGH sah dies anders: Da die in Rede stehende Heilungsklausel keine Einschränkung dahingehend enthalte, dass sie nur im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien Geltung beanspruchen solle, würde sie im Falle ihrer Wirksamkeit auch den Grundstückserwerber betreffen. Auch er hätte deshalb der Verpflichtung nachzukommen, zunächst auf die Heilung des Formmangels hinzuwirken und könnte den formunwirksamen Mietvertrag erst kündigen, nachdem entsprechende Bemühungen erfolglos geblieben seien. Damit ergäbe sich indessen die Situation, vor der § 550 BGB den Grundstückserwerber gerade schützen will. § 550 BGB solle sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber,

der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen könne. Darüber hinaus diene er dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese davor zu schützen, unbedacht langfristige Bindungen einzugehen.

Mit Rücksicht auf den Schutzzweck des § 550 BGB sei es ungeachtet der Frage, ob es sich bei dem Mietvertrag um eine Individualvereinbarung oder einen Formularvertrag handele, mit § 550 BGB nicht vereinbar, den Erwerber aufgrund einer Heilungsklausel als verpflichtet anzusehen, von einer ordentlichen Kündigung Abstand zu nehmen. Er verhalte sich deshalb nicht nach § 242 BGB treuwidrig, wenn er von der in diesem Fall vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch mache.

Das gelte im Übrigen unabhängig davon, ob dem Erwerber im Einzelfall die Umstände, die vor seinem Eintreten in den Mietvertrag zu der Formunwirksamkeit geführt haben, bekannt waren. Denn wenn der Erwerber aufgrund des Schutzzwecks des § 550 BGB durch eine Heilungsklausel nicht gebunden sei, könne auch ein Kenntnis des Formmangels nicht dazu führen, dass er an dessen Heilung mitwirken müsste.

Schlüsselverlust

Zum Umfang des Schadensersatzanspruchs des Vermieters gegen den Mieter wegen eines verlorenen Wohnungsschlüssels (hier: Austausch der Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage).

BGH vom 5.3.2014 – VIII ZR 205/13 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter gab nur einen von zwei erhaltenen Wohnungsschlüsseln zurück. Nachdem der Vermieter die Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft darüber informiert hatte, dass der Mieter den Verbleib des zweiten Schlüssels nicht darlegen könne, verlangte diese vom Vermieter die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 1468 Euro für den aus Sicherheitsgründen für notwendig erachteten Austausch der Schließanlage. Sie kündigte an, den Austausch der Schließanlage nach Zahlungseingang zu beauftragen. Der Vermieter behielt die Kaution des Mieters von 500 Euro ein und verlangte vom Mieter Zahlung von 968 Euro an die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Schließanlage wurde bislang nicht ausgetauscht. Während die Vorinstanzen der Klage des Vermieters stattgaben, urteilte der BGH zugunsten des Mieters.

Ein Vermieter könne von einem Mieter, der einen Schlüssel verloren hat, keinen fiktiven Schadensersatz verlangen, wenn er die Schließanlage tatsächlich nicht ausgetauscht hat.

Zwar könne ein Geschädigter den für die Beseitigung eines Sachschadens erforderlichen Aufwand im Hinblick auf § 249 Absatz 2 Satz 1 BGB grundsätzlich auch fiktiv abrechnen (strittige Rechtsprechung; vgl. BGH, Urteil

vom 23. März 1976 – VI ZR 41/74, BGHZ 66, 239, 241 [zur Beschädigung eines Kfz]). Dies setze aber voraus, dass ein erstattungsfähiger Vermögensschaden entstanden sei. Eine Sache oder Sachgesamtheit sei nur dann beschädigt, wenn ihre Sachsubstanz verletzt sei. Der Verlust eines Schlüssels führe aber bei der gebotenen wertenden Betrachtung nicht zu einer – über die Einbuße des verlorenen Schlüssels hinausgehenden – Beeinträchtigung der Sachsubstanz der Schließanlage.

Es dürfe nicht die Verletzung der Sachsubstanz und die Beeinträchtigung der Sicherungsfunktion der Schließanlage vermengt werden. Während im ersten Fall schon aufgrund der schadensrechtlichen Differenzhypothese vom Vorliegen eines Sachschadens auszugehen sei, bedürfe es bei der Beeinträchtigung der Sicherungsfunktion einer wertenden Betrachtung unter Einbeziehung der Verkehrsauffassung, ob sich das wegen einer Missbrauchsgefahr bestehende Sicherheitsrisiko zu einem Vermögensschaden verfestigt habe. Das rein abstrakte Gefährdungspotenzial stelle regelmäßig keinen erstattungsfähigen Vermögensschaden dar. Ein ersatzfähiger Schaden entstehe vielmehr erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Einzelfallumständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen dürfe, die Schließanlage zu ersetzen, und diesen Austausch auch tatsächlich vornehme. Nur in einem solchen Fall habe sich das Gefährdungspotenzial in einer Vermögens-einbuße realisiert.

Aus der BGH-Entscheidung ergibt sich – obwohl hier nicht streitgegenständlich –, dass auch bei erfolgtem Austausch der Schließanlage nicht in jedem Fall eine Haftung des Mieters in Frage kommt. Weitere Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch des Vermieters ist ein Verschulden des Mieters am Schlüsselverlust und eine tatsächlich bestehende Missbrauchsgefahr. So muss der Mieter beispielsweise keinen Ersatz leisten, wenn ihm der Schlüssel gestohlen wurde oder wenn der Schlüssel in einen Fluss gefallen ist beziehungsweise wenn der verlorene Schlüssel keinem Haus, keiner Wohnung usw. zugeordnet werden kann. In diesen Fällen ist ein Missbrauch des Schlüssels ausgeschlossen. Im Übrigen: Eine Formulklausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter berechtigt ist, bei Verlust eines Schlüssels die Schließanlage auszuwechseln, ist gemäß § 307 BGB unwirksam.

Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung

1. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs genügt der Vermieter seiner Anbietenpflicht nur, wenn er sämtliche in Betracht kommende Wohnungen dem Mieter anbietet.
2. Die angebotene Alternativwoh-

nung muss zum ortsüblichen Mietzins angeboten werden. Das Verlangen der Marktmiete reicht für die Anbieten einer zumutbaren Alternativ-Wohnung nicht aus.

LG Berlin vom 12.12.2013

– 67 S 629/12 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

➔ Langfassung im Internet

Bei einer Eigenbedarfskündigung sei der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die im Zeitraum bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in seinem Haus freiwerdenden Wohnungen, soweit sie der streitgegenständlichen Wohnung vergleichbar sind, anzubieten. Die Anbietspflicht des Vermieters resultiert aus dessen Treuepflicht gemäß §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB, die aus dem Verlust der Wohnung für den Mieter resultierenden negativen Folgen, soweit es ihm möglich ist, zu mildern. Ihre Verletzung führt zur Rechtsmissbräuchlichkeit des Räumungsbegehrens.

Diese Verpflichtung hatte der Vermieter vorliegend verletzt. Er hatte unstreitig mehrere Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 100 Quadratmetern, welche im Zeitraum zwischen Ausspruch der Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist in dem streitgegenständlichen Haus frei geworden waren, dem Mieter nicht angeboten. Die Anbietung einzelner Wohnungen, welche darüber hinaus zum Teil bereits wegen ihrer deutlich geringeren Größe (circa 50 Quadratmeter) mit der Wohnung des Mieters nicht vergleichbar waren, war nicht ausreichend. Der Vermieter – so das Landgericht – hätte sämtliche in Betracht kommenden Wohnungen dem Mieter anbieten müssen. Aus der von ihm selbst herangezogenen BGH-Rechtsprechung könne der Vermieter nicht den Schluss ziehen, die Anbietspflicht beziehe sich lediglich auf eine Wohnung. In den fraglichen Entscheidungen lagen die Sachverhalte so, dass jeweils nur eine Alternativwohnung vorhanden war. Dass damit aber eine Beschränkung der Anbietspflicht ausgesprochen werden sollte, sei den Entscheidungen nicht zu entnehmen (vgl. auch Leitsatz des BGH vom 4.6.2008 – VIII ZR 292/07 – MM 08, 297: „Wohnungen“). Dies sei auch systematisch nicht zu begründen.

Der Vermieter könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, der Mieter sei als Empfänger staatlicher Transferleistungen ohnehin nicht in der Lage, eine in dem Objekt freiwerdende Wohnung zu einem marktgerechten Mietzins anzumieten. Denn es obläge nicht dem Vermie-

ter, dies zu beurteilen. Vielmehr sei es allein vom Mieter zu entscheiden, welche Wohnung für ihn geeignet erscheint und welche Opfer er gegebenenfalls zu bringen bereit sei, um eine Wohnung anmieten zu können. So könne beispielsweise eine Untervermietung in Betracht kommen oder aber der Mieter mobilisiere finanzielle Reserven – borge sich Geld, organisiere Nebenverdienste oder ähnliches, um den verlangten Mietzins aufbringen zu können.

Im Übrigen gelte ein Angebot als nicht erfolgt, wenn der Vermieter unzumutbare Mietbedingungen stelle. Was angemessen sei, lasse sich zwar nicht statisch beantworten. Regelmäßig dürfte es zulässig sein, wenn der Vermieter dem Mieter einen Vertragsschluss zu den bisher für die Vermietung der Alternativwohnung geltenden Bedingungen anbiete. Gleiches gelte im Regelfall für das Begehren der ortsüblichen oder der im betreffenden Wohnanwesen üblichen Miete. Auch der örtliche Mietspiegel biete Anhaltspunkte für die Angemessenheit der Bedingungen. Der am Markt erzielbare Mietpreis bei Neuvermietung sei aber auf jeden Fall nicht maßgeblich.

Wärmedämmung

Wird eine Fassade des Gebäudes wärmegeämmt, dürfen die Kosten hierfür nicht auf diejenigen Mieter gemäß §§ 559 BGB ff. abgewälzt werden, deren Wohnungen nicht mit einer Zentralheizung beheizt werden und die keine räumliche Berührung mit den gedämmten Fassadenteilen haben.

LG Berlin vom 19.2.2014 – 65 S 56/12 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

Es ging um eine Mieterhöhung von monatlich 46,06 Euro. Der Vermieter hatte an zwei Brandwänden des Grundstücks eine Wärmedämmung vorgenommen. Die Wohnung des Mieters war mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, lag aber nicht in einem von den Brandwänden abgeschlossenen Gebäudeteil. Deshalb führe die Baumaßnahme nach

Ansicht des Landgerichts zu keiner Modernisierung der Wohnung des Mieters.

Denn die Maßnahme habe weder den Komfort erhöht noch zu einer Energieeinsparung durch geringeren Heizungsanwendung für seine Wohnung geführt. Die Wohnung des Mieters habe keine räumliche Berührung mit den gedämmten Wänden. Deren verbessertes Wärmedämmverhalten könne sich damit nicht auf die Wohnung des Mieters auswirken. Solange die Wohnung des Mieters nicht an eine Zentralheizung angeschlossen sei, partizipiere er in seiner Wohnung nicht von der Energieeinsparung in den an den wärmegeämten Fassaden liegenden Wohnungen. Eine Gesamtheizenergieeinsparung der zentralbeheizten Wohnungen wirke sich für ihn nicht aus.

Berliner Mietspiegel

Das negative Wohnwertmerkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ liegt schon vor, wenn ein Wasseranschluss für die Geschirrspülmaschine fehlt.

AG Charlottenburg vom 27.2.2014 – 239 C 251/13 –, mitgeteilt von RA Falko Kalisch

Unstreitig befand sich in der Küche kein Anschluss für eine Geschirrspülmaschine. Das genügte dem Gericht, um das wohnwertmindernde Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ als erfüllt anzusehen. Der Meinung des Vermieters, dass es nur darauf ankomme, ob ein Geschirrspüler „rein abstrakt anschließbar“ sei, wollte das Gericht nicht folgen. Ohne einen entsprechenden Anschluss könne ein Geschirrspüler nicht angeschlossen werden. Der Mietspiegel stelle gerade darauf ab, dass der Vermieter einen solchen Anschluss nicht zur Verfügung stelle und ordne dies als wohnwertmindernd ein. Darauf, ob der Mieter einen solchen Anschluss legen lassen könnte, komme es nicht an. Das Amtsgericht berief sich insoweit auf die Entscheidung des LG Berlin vom 25.11.2011 – 63 S 139/11 –.

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

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht
🚶 Eberswalder Straße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

Wilmerdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmerdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
🚶 Wilmerdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

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

Beratungszentrum

Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚶 Südstern

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

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
Südstern
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,
Tram M5, Werneuchener Straße
Die Beratungsstelle schließt.
Letzte Beratung am 8. Juli 2014.

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.
Am 25. Juni 2014 keine Beratung.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und

Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße
U Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Brasilien**

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Mediation und Konfliktberatung bei Nachbarschaftslärm

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 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 zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee,

Jessnerstraße 4 und über die

Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch

jeden 2. Donnerstag im Monat

um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren. Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

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

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

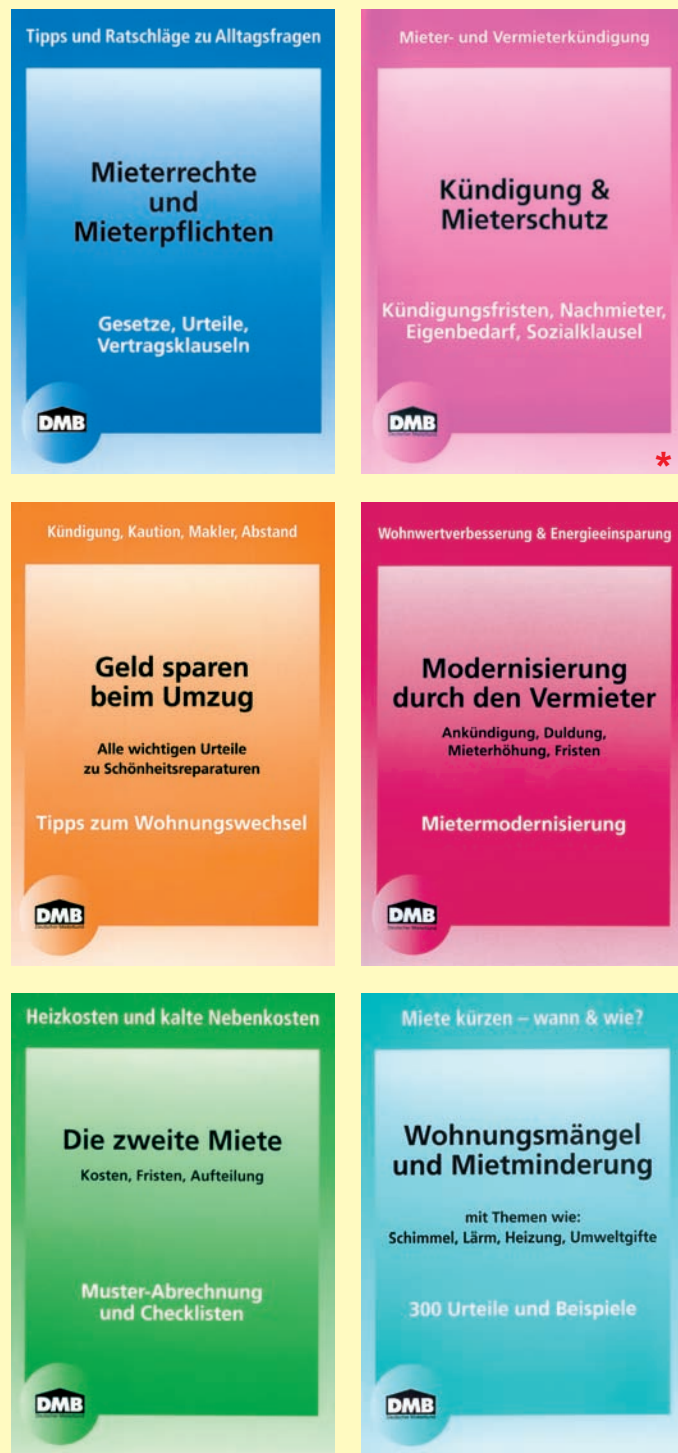
(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(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 2014

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 1.6.

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

Montag, 2.6.

17.00 Spielfilm: **Stromberg** (2013)

17.30 Carl-Peter Steinmann: **Die Rehweise
und die Villenkolonie Nikolassee****

19.30 Urania-Reihe „Wege in eine ökologische und gerechte Gesellschaft“
Christine Ax: **Wachstumswahn: Was uns in die Krise führt
und wie wir wieder herauskommen***

20.00 Spielfilm: **Stromberg** (2013)

Dienstag, 3.6.

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

19.30 Eva Loschky: **Was uns beim Sprechen stark macht***

Donnerstag, 5.6.

17.00 Dokumentarfilm: **In Sarmatien** (2013)

17.30 Arne Franke, M. A.: **Adelssitze in Schlesien
als Spiegel der Geschichte****

19.30 Urania-Reihe „Biologische Vielfalt“
Prof. Dr. Jasmin Joshi, Peter Becker: **Fremde nicht erwünscht?
Invasive Tier- und Pflanzenarten in Berlin und Brandenburg***

20.00 Dokumentarfilm: **In Sarmatien** (2013)

Freitag, 6.6.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: **Die Kunst des Andreas Schlüter****

17.00 Dokumentarfilm: **In Sarmatien** (2013)

17.30 Karin Horn: **Die Halligen – Schwimmende Träume im Meer****

19.30 Prof. Dr. Ramon Reichert: **BIG DATA – digitaler Wandel von Wissen,
Macht und Ökonomie***

20.00 Dokumentarfilm: **In Sarmatien** (2013)

Samstag, 7.6.

11.00 Führung: Dr. Gerhild H.M. Komander: **Das Berliner Schloss.
Spaziergang zum Geburtstag Andreas Schlüters**

Dienstag, 10.6.

17.00 Spielfilm: **Meine Schwestern** (2013)

17.30 Dr. med. Ilse Zilch-Döpke: **Autoaggression –
ein Phänomen unserer Zeit***

19.30 Dr. Giovanni Frazzetto: **Die Entschlüsselung unserer Emotionen***

20.00 Spielfilm: **Meine Schwestern** (2013)

Mittwoch, 11.6.

17.00 Spielfilm: **Meine Schwestern** (2013)

17.30 Dr. Kurt Winkler: **Preußen und Sachsen –
Szenen einer Nachbarschaft***

19.30 Urania-Reihe „Wege in eine ökologische und gerechte Gesellschaft“
Johannes Heimrath: **Die Post-Kollaps-Gesellschaft***

20.00 Spielfilm: **Meine Schwestern** (2013)

Donnerstag, 12.6.

17.30 Hildegard Rupeks-Wolter: **Künstler der russischen Avantgarde****

19.30 Dr. med. Christian Thiele: **Magersucht und Bulimie –
Modeerscheinung oder lebensbestimmendes Problem?***

Freitag, 13.6.

15.00 Führung: Rosemarie Köhler: **Dahlem – von der Rost- und Silberlaube
bis zum Wohnhaus von Albert Einstein**

Samstag, 14.6.

15.00 Führung: Iris Grötschel: **Das mathematische Berlin**

Sonntag, 15.6.

10.00 Seminar mit Eva Loschky: **Karrierefaktor Stimme**

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Der Adler hebt ab – Tomas Tranströmer

Montag, 16.6.

17.00 Spielfilm: **Spuren – Tracks** (2014)

17.30 Prof. Dr. Andreas Michalsen: **Heilpflanzen
gegen Kopfschmerzen und Migräne***

19.30 Urania-Reihe „Berlin Brains“
PD Dr. Klemens Ruprecht, PD Dr. Harald Prüß:
Aktuelles zu neurologischen Autoimmunerkrankungen*

20.00 Spielfilm: **Spuren – Tracks** (2014)

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

Dienstag, 17.6.

17.00 Spielfilm: **Yves Saint Laurent** (2013)

17.00 Gesundheitstag „Plastische Chirurgie im Jahr 2014:
Was ist neu? Was hat sich bewährt?* – Eintritt frei

19.30 Dr. Christoph Kehl: **Zwischen Geist und Gehirn:
Das Gedächtnis als Objekt der Lebenswissenschaften***

20.00 Spielfilm: **Yves Saint Laurent** (2013)

Mittwoch, 18.6.

17.00 Spielfilm: **Yves Saint Laurent** (2013)

17.30 Dr. med. Achim Kürten: **„Lebensmittel“ und Wasser***

19.30 Leibniz-Lektionen, Prof. Dr. Simone Lässig:
**Waffen oder Friedensstifter? Schulbücher und ihre Geschichte
in internationaler Perspektive*** – Eintritt frei

20.00 Spielfilm: **Yves Saint Laurent** (2013)

Donnerstag, 19.6.

17.00 Dokumentarfilm: **Bottled Life – Das Geschäft mit dem Wasser** (2012)

17.30 Ignaz Lozo: **Der Putsch gegen Gorbatschow
und das Ende der Sowjetunion***

19.30 Urania-Reihe „Wege in eine ökologische und gerechte Gesellschaft“
Prof. Dr. Birgit Mahnkopf: **Folgen der sozial-ökologischen Krise
für die Dynamik des historischen Kapitalismus***

20.00 Dokumentarfilm: **Bottled Life – Das Geschäft mit dem Wasser** (2012)

Freitag, 20.6.

17.30 Sebastian Schmidt: **Eine Wanderung von Berlin nach Venedig****

19.30 Carmen Thomas: **Wie wirke ich? Was wirkt auf mich?***

19.30 Susanne Eisenkolb, Christoph Schobesberger: **Bertha von Suttner
– eine der bedeutendsten Frauen der Welt (Szenische Lesung)**

20.00 Dokumentarfilm: **Vom Ordnen der Dinge** (2013)

Sonntag, 22.6.

10.00 Workshop mit Carmen Thomas: **Mit besserer Wirkung mehr bewirken**

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder:
Gehen, Unterwegssein, Wandern – Peter Handke

14.00 Führung: Carl-Peter Steinmann: **Moabit – „terre des Moabites“**

Montag, 23.6.

17.00 Spielfilm: **Molière auf dem Fahrrad** (2013)

18.00 Jahresmitgliederversammlung

19.30 **Wie Digitalisierung und Daten das Denken verändern**

20.00 Spielfilm: **Molière auf dem Fahrrad** (2013)

Dienstag, 24.6.

16.00 Gesundheitstag: **Ärzte des Deutschen Beckenbodenzentrums
informieren – Eintritt frei**

19.00 **Vorträge außer Haus – Forum Bundesbank**

Claus Tigges: **Europa auf dem Weg zur Bankenunion,
Ort: Deutsche Bundesbank, Leibnizstraße 10, 10625 Berlin – Eintritt frei**

19.30 Rabbiner Dr. Tovia Ben-Chorin:
**„Wenn der Staat Israel religiös gedeutet wird“ –
Fundamentalismus im Judentum***

Mittwoch, 25.6.

17.00 Spielfilm: **Molière auf dem Fahrrad** (2013)

17.30 Jörg Hertel: **Malta – multikulturelles Mosaik im Mittelmeer****

19.30 Jörg Hertel: **Mit dem Frachtschiff durch die Südsee****

20.00 Spielfilm: **Molière auf dem Fahrrad** (2013)

Donnerstag, 26.6.

17.30 Rosemarie Köhler: **Was ist eigentlich Berliner Humor?***

19.30 Dr. Thomas Schäfer: **Lässt sich Leistung bewerten?***

20.00 Spielfilm: **Stiller Sommer** (2013)

Freitag, 27.6.

15.30 Christian W. Engelbert: **Heilpflanzen –
Arznei von einst in den Gärten von heute***

17.00 Spielfilm: **Stiller Sommer** (2013)

17.30 Lesung: **Wolfgang Condrus, Verena Auffermann: Begegnung
mit dem Werk der Literaturnobelpreisträgerin Alice Munro**

20.00 Dr. Peter Malinowski: **Warum Buddhisten glücklich sind***

20.00 Spielfilm: **Stiller Sommer** (2013)

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