



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

Juli/August
7+8/2011

BERLINER WASSER

Alles im Fluss

BETRIEBS- KOSTENSPIEGEL

**Klare Teuerung
nur bei Heizung
und Warmwasser**

MIETKAUTION

**Teure
Absicherung**



**Wohnen, wo andere Urlaub machen,
Urlaub machen, wo andere wohnen**

**Tourismus bringt Geld in die Stadt –
und stellt die Gastfreundschaft auf eine harte Probe**

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin

...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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



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

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

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

☎ Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

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>

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
Sonnenschutzprogramm
Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
Nähatelier - Verlegearbeiten

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

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)

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

Flurmöbel · Einbauschränke
Türen · Rahmen · Möbel

Renovierung · Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

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

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, fließendes Wannenbad, Balkon, K...

**NEUES ZUHAUSE
IN NUR 3 WOCHEN!**



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

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



INHALT

PANORAMA

Gesetzesänderung:	
Baurecht kommt Klimaschutz entgegen	6
Innenraumluft: Ein Stick meldet dicke Luft	6
Deutscher Mietertag in Berlin:	
Gerechte Lastenverteilung gefordert	7
Wohnführerschein: Fitnessstraining für Miet-Neulinge	7
Lichtkonzept: Warmweiße Straßen, hellere Radwege	8
Legionellen: Untersuchung erforderlich und geboten	8
Blauer Engel: Guter Tritt ohne Emissionen	9
Webtipp: Energiesparmeister gesucht	9
Mietrechts-Tipp: Was Sie bei Einbauten berücksichtigen müssen	9
Keller: Mit nassen Füßen auf den Rechtsweg?	10
Abfallwirtschaft: Wertschöpfung aus der Tonne	10
Gagfah: Eine Kuh für Bares	11
Urteilen Sie selbst! Der Schnarcher an der Wand	11
CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm:	
Halbe Rolle rückwärts zum Guten	12
Mietrechts-Tipp: Zustimmungspflicht bei Mieterhöhung	12
Magazintipp: Die Vielfalt liegt auf der Straße	12
Betriebskostenabrechnung High-Deck-Siedlung:	
Vorsatz oder mangelnde Rechenkünste?	13
Webtipp: Sparsame Haushaltsgeräte finden und vergleichen	13

TITEL

Tourismus bringt Geld in die Stadt – und stellt die Gastfreundschaft auf eine harte Probe:	
Wohnen, wo andere Urlaub machen, Urlaub machen, wo andere wohnen	14

HINTERGRUND

Berliner Wasser: Alles im Fluss	19
MieterMagazin-Gespräch:	
„Klimaschädliches Verhalten nicht weiter unterstützen“	20
Gebäude im Wandel: Müllers Werk und Kahlfeldts Beitrag	22
Betriebskostenspiegel:	
Klare Teuerung nur bei Heizung und Warmwasser	24
Mietkaution: Teure Absicherung	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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

In der Reiseliteratur als authentisches Berlin beworben, erlebt manches Quartier die Metamorphose zur beliebten Touristenattraktion. Das ist gut für die Stadt – aber manch' Anwohner rebelliert: **Wohnen, wo andere Urlaub machen, Urlaub machen, wo andere wohnen** **14**



16 Milliarden Euro ließen sich sparen durch die Streichung klimaschädlicher Subventionen – Geld genug, um eine mieterfreundliche Gebäudesanierung zu finanzieren. Das sagt die wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion der Grünen, **Daniela Wagner im MieterMagazin-Gespräch**



Der Umbau eines ehemaligen Umspannwerks im Wedding: Großzügiges Wohnen mit ein klein wenig Industrie-Charme: **Gebäude im Wandel**

22



Fotos: Sabine Münch (unten), Christian Muhrbeck (Mitte, oben)

Betr.: MieterMagazin 4/2011, Seite 7, Bettina Karl: „Gewobag-Sanierung in Reinickendorf – Protest zeigt Wirkung“

Unannehmlichkeiten ohne Ende

Seit gut einem Jahr kann ich als langjähriger Mieter meine Einzimmerwohnung wegen der Modernisierungsarbeiten und deren Folgen nicht mehr bewohnen. Meine Sachen wurden von den Mitarbeitern der Gewobag weder ordnungsgemäß abgedeckt noch ausgelagert, so dass diese durch den Baustaub und Schmutz völlig verdreckt und größtenteils nicht mehr brauchbar sind. Die protokollarisch festgehaltenen Mängel wurden nur schleppend und teilweise unzureichend abgearbeitet, nachdem das Wohnungsunternehmen bereits in Verzug gesetzt worden war. Zu der Frage des Schadensersatzes wurde von den Mitarbeitern der Gewobag bis heute keine Stellung bezogen, obgleich in der Zwischenzeit drei Wohnungsbegehungen stattgefunden haben. Eine Entschuldigung beziehungsweise Wiedergutmachung für die Unannehmlichkeiten und den entstandenen Schaden ist mir immer noch nicht zuteil geworden. Auch von Seiten des Mieterbeirates, der bedauerlicherweise eine Kooperation mit dem Berliner Mieterverein ablehnt, habe ich in meinem Anliegen keine er-

kennbare Unterstützung, sondern von dessen Sprecherin letztlich nur eindeutige Zeichen der Resignation erfahren.

D. Schwarz, 13372 Berlin

Betr.: MieterMagazin 1+2/2011, Seite 10, Jens Sethmann: „Neue Rundfunkabgabe – Fernsehzwang für alle“

Beispielloser Eingriff

Bin ich noch frei in meiner Entscheidung? Stützt die Verfassung meine Grundrechte oder nicht? Mein Kaufmann kann mich nicht zum Kauf zwingen, er muss werben. Der wahrscheinlich einstimmig beschlossene Staatsvertrag der Ministerpräsidenten der Länder zur Einführung einer alle Haushalte betreffenden Rundfunkabgabe in Höhe von 17,98 Euro monatlich bestimmt über unser Haushaltsbudget, verlangt Geld ohne Gegenleistung. Das ist ein Eingriff in meine Entscheidungsfreiheit. Einen solchen Akt habe ich 20 Jahre nach der Wende nicht für möglich gehalten.

W. Mielke, 10318 Berlin

Betr.: MieterMagazin 5/2011, Seite 7, Rainer Bratfisch: „Kehrordnung – Glücksbringer mit großen Taschen“

Eine Kostenerhöhung hat es nicht gegeben

Zum Ersten: Die Arbeitswerte für einmalige Anfahrten zum jeweiligen Grundstück sind mit Erlass der Gebührenordnung für Schornsteinfegerarbeiten im Land Berlin am 3. Dezember 2010 um zwei Arbeitswerte (= Minuten) erhöht worden und seit dem 17. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. Zum Zweiten: Die Verordnung sieht nicht vor, dass die Gebühren für ausgeführte Schornsteinfegerarbeiten mit den pauschalen Arbeitswerten der Anfahrt multipliziert werden, sondern dass statt zuvor 6,2 Arbeitswerte jetzt 8,2 Arbeitswerte addiert werden. Zum Dritten: Die Gebühren für Schornsteinfegerarbeiten haben sich mit Einführung der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) seit dem 1. Oktober 2010 verringert, weil zum Beispiel

keine Verwaltungsgebühren wie vormals mehr erhoben werden, und weil, wie Sie richtig erkannt haben, Brennwert- und alle raumluftunabhängigen Feuerstätten nur noch im Zweijahresturnus überprüft werden, weil Reduzierungen bei der Häufigkeit der Kehrungen vorgenommen wurden, weil die Immissionsschutzmessung nur noch im zwei- oder dreijährigen Turnus erfolgen und deren Gebühr von 12,1 Arbeitswerten auf 6,5 Arbeitswerte gesenkt wurde. Ebenso werden bei den Abgaswegeüberprüfungen zum Beispiel die Überprüfungen der Verbrennungsluftversorgung, der Schornsteinsohlen und die Erhebung der Gebühren für Feuerstättenschauen nicht mehr gesondert erhoben, sondern sind Bestandteil der einmaligen Überprüfungsgebühr geworden.

S. Klose, Schornsteinfeger, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2011, Seite 14: „Der Wohnungsmarkt funkt SOS“

Miete verdoppelt – Wohnwert geblieben

Ich bin für einen Mietpreisstopp beziehungsweise eine moderate Mietpreiserhöhung. Dieselbe müsste aber begründet sein. Der Mietspiegel müsste drei Jahre lang gültig sein und die Erhöhung nicht mehr als 15 Prozent betragen. Eventuell müsste auch die soziale Lage der Mieter beachtet werden. Meine Grundmiete betrug 1994 319,47 DM, gegenwärtig – ohne die Erhöhung – muss ich 305,77 Euro bezahlen. Das sind fast 200 Prozent Steigerung, ohne dass eine Verbesserung der Wohnqualität eingetreten ist.

S. Zieme, 10439 Berlin

Betr.: MieterMagazin 5/2011, Seite 14, Kristina Simons: „Vier vereint in Gier“

Guter Grund für Zögerlichkeit

Treffend führen Sie die Kampagne der Stromkonzerne von einem angeblich bevorstehenden Energiemangel ad absurdum. Dennoch gibt es einen guten Grund, warum die Stromkunden beim Wechsel des

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmwv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 59. Jahrgang 2011

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Nora Bibel, Easy PR, Julia Gandras, Juliane Koch, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, RWE, Sentinel-Haus Institut · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Stromanbieters zögerlich reagieren. Das liegt im ungelösten Kundendienst der Konkurrenzanbieter. Soll jetzt jeder selbst den Zähler ablesen und den Stand weitermelden? Da bleibe ich doch lieber bei meinem Grundversorger, der noch Personal dafür unterhält.

M. Roski, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 6/2011,
Seite 4, Leserbrief: „Kaltduscher?“

Verfehlt

Wer meint, Denkanstöße zum Stromverbrauch mit unqualifizierten Unterstellungen wie zum Beispiel „Kaltduscher“, „Restaurantesser“, „Club- und Kneipengänger“, „Wäschewascher bei Mama“ und so weiter begegnen zu müssen, hat das Thema verfehlt.

Elke Goldmann-Wagner,
13353 Berlin

Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben einige Beratungsstellen von Montag, dem 4. Juli bis einschließlich Freitag, dem 12. August geschlossen. Nähere Informationen finden Sie auf Seite 32 unter der Rubrik „Weitere Beratungsstellen“.

MieterMagazin online

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

Neues Angebot

Vergünstigt ins Kleine Theater

Das Kleine Theater im Berliner Stadtteil Friedenau ist ein kleines Schauspielertheater, in dem feinsinnig-gradwandernde Stücke ihre Berliner Erstaufführung erleben. Gleichzeitig sind szenisch-musikalische Produktionen im Spielplan zu finden. Mitglieder des Berliner Mietervereins erhalten bei Vorlage des Mitgliedsausweises (ersatzweise das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber) für die Platzkategorie I einen Kartenpreinsnachlass von 25 Prozent: Sie zahlen 15 Euro pro Ticket statt regulär 20 Euro. Kleines Theater, Südwestkorso 64, Berlin-Friedenau, ☎ 821 2021, www.kleines-theater.de



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: **Tourismus**

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>



Die Einsenderin dieses Fotos ist Martina Hoffmann.

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.

GESETZESÄNDERUNG

Baurecht kommt Klimaschutz entgegen

Die Bundesregierung will das Bauplanungsrecht ändern. Der energie- und klimapolitische Teil der Gesetzesnovelle wurde im Juni von der Bundesregierung verabschiedet und soll noch vor der Sommerpause von Bundestag und Bundesrat beschlossen werden.

Um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, wird das Baugesetzbuch an mehreren Punkten geändert. Klimaschutzmaßnahmen sollen künftig auch in die Quartierskonzepte für Sanierungs- und Stadumbaugebiete einfließen. So könnten zum Beispiel eine bessere Isolierung der Bestandsgebäude, der Bau einer Nahwärmezentrale oder die Anlage einer Frischluftschneise geplant werden. Der Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt das, bemängelt aber, dass für diese zusätzlichen Aufgaben die Finanzierung fehlt. „Der Bund muss gleichzeitig die Mittel für die Städtebauförderung erhöhen“, fordert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Um die Windenergie auszubauen und gleichzeitig die Landschaft „aufzuräumen“, soll das sogenannte Re-

powering erleichtert werden: Vereinzelt, oft einzeln stehende Windräder sollen durch neue, leistungsfähigere Anlagen in Windparks ersetzt werden können, ohne dass es Rechtsunsicherheiten mit der neuen Baugenehmigung gibt.

Auch der Bau von Solaranlagen wird erleichtert: Sie sollen künftig auch an oder auf Gebäuden genehmigt werden, die außerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile liegen, etwa auf landwirtschaftlichen Gebäuden oder an Lärmschutzwänden. Die Städte und Gemeinden können darüber hinaus in ihren Flächennutzungsplänen spezielle Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung festsetzen.

Damit das Aufbringen einer Wärmedämmung auf der Außenwand eines Hauses nicht daran scheitert, dass dadurch die Baugrenzen um einige Zentimeter überschritten werden, wird ein Paragraph eingefügt, der solche geringen Überschreitungen für zulässig erklärt.

„Mit dem Vorziehen des energie- und klimapolitischen Teils der Bau-

planungsrechtsnovelle vollziehen wir die Energiewende für den Bereich des Städtebaus“, verkündet Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU). Dem zweiten Teil der Bauplanungsrechtsnovelle will sich das Bundeskabinett voraussichtlich im Oktober widmen. Schwarz-Gelb will unter anderem noch „Genehmigungsver-



Foto: RWE

Das neue Baurecht erleichtert Klimaschutzmaßnahmen

fahren entbürokratisieren“, die Innenentwicklung der Städte stärken und städtebauliche Probleme lösen, die durch die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen und Vergnügungsstätten entstehen.

Jens Sethmann

INNENRAUMLUFT

Ein Stick meldet dicke Luft

Der Raumluftwächter warnt vor schlechter Raumlufte

■ Bestellungen:
Sentinel-Haus
Institut GmbH,
Merzhauser Str. 76,
79100 Freiburg,
☎ (0761) 590481-
70, Fax (0761)
590481-90,
E-Mail: info@sentinel-haus.eu
Online-Shop:
[http://shop.
sentinel-haus.eu](http://shop.sentinel-haus.eu)

Ein neuer USB-Stick macht sichtbar, wie belastet die Luft in Ihren Räumen ist: Einfach in den PC, das Notebook oder ein USB-Netzteil einstecken und schon zeigt der „Raumluftwächter“, wann es Zeit zum Lüften ist.

Eine sauerstoffarme, schadstoffbelastete Raumlufte kann die Ursache für Müdigkeit, Kopfschmerzen und Unwohlsein sein. Ein USB-Stick für den Computer mit einem entsprechenden Sensor zeigt jetzt sogar kleinste Mengen flüchtiger organischer Stoffe in der Raumlufte an.

Diese Stoffe, zum Beispiel das hochgiftige Kohlenmonoxid, Formaldehyd und Methanol, kommen in Zigarettenrauch, Kosmetika, Reinigungsmitteln und vielen anderen Produkten sowie beim Betrieb

von Öl- und Gasheizungen vor.

Die Anzeige des Raumluftwächters springt bei schlechter Luft von Grün („gut“) auf Gelb („ausreichend“) und dann auf Rot („schlecht“). Dann sollte unbedingt gelüftet werden.

Mit einer kostenlosen Software können die Messwerte auf dem Rech-

ner gespeichert und ausgewertet werden. Das Programm erlaubt es auch, die Einstellung der Anzeige zu ändern. So kann der USB-Stick persönlichen Vorgaben und Bedürfnissen angepasst werden. Vor allem Allergiker oder Kleinkinder reagieren früher und stärker auf Luftschadstoffe. Etwa einmal pro Woche sollte man den Sensor an der frischen Luft kalibrieren.

Auch wenn der Raumluftwächter ein durchaus nützliches und preiswertes Gerät ist – einen Ersatz für eine umfangreiche und professionelle Raumlufte messung bei Verdacht hoher Belastung stellt er natürlich nicht dar.

Rainer Bratfisch



Foto: Sentinel-Haus Institut

Gerechte Lastenverteilung gefordert

„Wohnung, Miete, Energie – sicher, verlässlich, gerecht“. So lautete das Motto des 64. Deutschen Mietertages. 600 Delegierte kamen vom 16. bis zum 18. Juni in Berlin zusammen, um über die Marschrichtung des Deutschen Mieterbundes (DMB) zu beraten.

Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden ist ein Problem, das die Mieterschaft in Deutschland künftig noch stärker beschäftigen wird. Zum Thema „Energiewende und Wohnen morgen“ hielt der ehemalige Bundesumweltminister und Vorsitzende der Ethikkommission „Sichere Energieversorgung“, Klaus Töpfer, einen Vortrag. „Auch wir wollen energetische Modernisierungen“, erklärt DMB-Präsident Franz-Georg Rips, „aber diese dürfen nicht allein auf dem Rücken und auf Kosten der Mieter um- und durchgesetzt werden.“ Die bisherige Umlage füh-

re zu einer einseitigen Belastung der Mieterschaft, so Rips. „Man muss die Kosten dritteln: ein Drittel trägt der Vermieter, ein Drittel der Staat, ein Drittel der Mieter.“ Der DMB fordert eine entschieden höhere staatliche Förderung, da ansonsten das Klimaschutzziel nicht erreichbar sei. Der zweite Reizpunkt ist das Vorhaben des Bundesjustizministeriums zur Änderung des Mietrechts. Staatssekretärin Birgit Grundmann stellte den Delegierten die Grundzüge der Mietrechtsreform vor. Jegliche Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen künftig auf die Mieten umgelegt werden können, außerdem soll man dabei die Miete drei Monate lang nicht mindern dürfen. Um die sogenannten Mietnomaden zu bekämpfen, will der Bund auch Räumungen per einstweiliger Verfügung zulassen. Damit trafe man jedoch nicht nur die Einmietbetrüger, kritisierte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten.

Foto: Christian Muhrbeck



„Wir werden die Fragen des Mietminderungsausschlusses und der Räumung per einstweiliger Verfügung verfassungsrechtlich prüfen lassen“, kündigte Rips an. Insgesamt 88 Anträge standen auf dem Mieterstag zur Abstimmung. Im zwölfköpfigen Bundesvorstand wurden vier Positionen neu besetzt, eine davon mit dem Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. DMB-Präsident Franz-Georg Rips und seine beiden Stellvertreter wurden in ihren Ämtern bestätigt. Die Beschlüsse des Deutschen Mietertages wurden nach Redaktionsschluss dieser MieterMagazin-Ausgabe gefasst. *Jens Sethmann*

Pressekonferenz zum Deutschen Mietertag in Berlin: Der DMB-Präsident Franz-Georg Rips (Bildmitte) kritisiert die Politik der Bundesregierung zur energetischen Sanierung als einseitig.

WOHNFÜHRERSCHEIN

Fitnessstraining für Miet-Neulinge

Junge Leute, die zum ersten Mal eine Wohnung anmieten, haben oft wenig Ahnung von ihren Rechten und Pflichten. In Marzahn wurde daher die Idee zu einem „Wohnführerschein“ geboren.

Jugendliche des Marzahner Tagore-Gymnasiums gestalten eine WG-taugliche Musterwohnung der Degewo



Foto: Nora Bibel

Jugendliche „fit zu machen“ für die erste eigene Wohnung ist das Anliegen des Pilotprojekts, finanziert von der Wohnungsbaugesellschaft Degewo, der Genossenschaft „Marzahner Tor“, dem Wohnungsunternehmen Allod sowie dem Quartiersmanagement Mehrower Allee.

In einer Testphase haben Schüler des Tagore-Gymnasiums in Marzahn mit professioneller Unterstützung nützliches Basiswissen für alle Miet-Neulinge zusammengestellt. Es geht um Themen wie Wohnungssuche, Kosten, Renovierung und Einrichtung, aber auch um Rücksichtnahme gegenüber Nachbarn und die Hausordnung. Außerdem haben die Schüler eine Fünfstübchenwohnung renoviert und WG-tauglich eingerichtet. Die fertige Wohnung soll ein Musterbeispiel dafür sein, wie junge Leute sich ihre erste eigene Bleibe vorstellen.

Die beteiligten Wohnungsunternehmen versprechen sich davon, mehr über ihre Nachwuchsklienten zu erfahren und neue Kunden zu gewinnen. „Wir glauben, dass das Projekt großes Potenzial hat“, so die Sprecherin der Degewo, Erika Kröber. Der Wohnführerschein soll demnächst an Schulen und Jugendeinrichtungen angeboten werden, ein Kursprogramm wird derzeit erarbeitet. Bleibt nur die Frage, wann der Vermieterführerschein eingeführt wird. Beim Berliner Mieterverein hat man leidvolle Erfahrung mit Eigentümern, die beispielsweise ein Haus geerbt oder eine Wohnung gekauft haben und nun zum ersten Mal eine Mieterhöhung verschicken oder eine Betriebskostenabrechnung erstellen müssen. Kurse für Neu-Vermieter wäre das nicht ein interessantes Pilotprojekt für Vermieterverbände? *Birgit Leiß*



LICHTKONZEPT

Warmweiße Straßen, hellere Radwege

Einen klügeren Einsatz von Licht strebt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit ihrem kürzlich vorgestellten Lichtkonzept an. Erstmals wurden für die Planung öffentlicher Beleuchtung verbindliche Vorgaben gemacht.

Der sechsköpfige Lichtbeirat, der unter Hinzuziehung weiterer Experten die neuen Leitlinien ausgearbeitet hat, versucht einen Spagat: einerseits für Sicherheit und ein attraktives Stadtbild zu sorgen, andererseits Energie einzusparen sowie Mensch und Tier vor den schädlichen Folgen

der Lichtverschmutzung zu schützen. Vorgegeben wird beispielsweise für die Straßenbeleuchtung die Verwendung „warmweißer Lichtfarben“ im Bereich zwischen 2700 und 3200 Kelvin, da diese einen optimalen Sehkomfort bieten. In Siedlungsgebieten mit größerem Wohnanteil soll künftig auf nicht streuendes Licht mit einem geringen UV- und Blauanteil geachtet werden. In naturnahen Räumen, etwa in der Nähe von Gewässern, soll auf künstliche Beleuchtung möglichst verzichtet werden, um nachtaktive Insekten und Vögel nicht zu stören. Auch die Viel-

zahl von Gebäudeilluminationen soll eingedämmt werden. In Zukunft dürfen nur historisch bedeutsame Orte und Bauwerke angestrahlt werden, eine entsprechende Liste wird derzeit erarbeitet. Auf der anderen Seite ist es erstmals zulässig, öffentliche Grünanlagen mit Orientierungslicht auszustatten. Ebenfalls neu: Geh- und Radwege sollen mit 50 Prozent des Lichtniveaus der Fahrbahnen beleuchtet werden. Durch das Lichtkonzept sollen 30 bis 50 Prozent Energie eingespart werden, auch durch die Umrüstung ineffizienter Leuchten.

Um ein schöneres Stadtbild geht es auch beim gleichzeitig vorgestellten Werbekonzept. Nach dem Motto „Werbung darf auffallen, aber nicht stören“ gilt künftig ein „Verunstaltungsverbot“. An festgelegten, sensiblen Orten, etwa in der Nähe von Gedenkstätten, sind Großplakate untersagt, für die Anbringung von Reklametafeln an Fassaden gelten strenge Regeln, und Videowände mit wechselnden Bildern sind nur noch in Einkaufsstrassen erlaubt. Schlechte Nachrichten also für Bauherren, die mit Reklame ihre Sanierung finanzieren. *Birgit Leiß*

➔ Weitere Infos im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/beleuchtung/de/lichtkonzept.html

◀ Künftig dürfen in Berlin nur noch historisch bedeutsame Bauwerke nachts angestrahlt werden

■ Weitere Infos im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/beleuchtung/de/lichtkonzept.html

LEGIONELLEN

Untersuchung erforderlich und geboten

Eine geplante neue Trinkwasserordnung enthält neben einer Reihe neuer Definitionen einen technischen Maßnahmewert gegen Legionellen.

Großanlagen, das heißt Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen und/oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestelle, müssen jährlich einmal auf Legionellenbefall überprüft werden. Diese Regelung gilt für alle Anlagen mit Duschen, also praktisch für alle zentralen Warmwasserversorgungs-

anlagen in zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern.

Die Wohnungswirtschaft kritisiert dies als „überdimensioniert“, da bisher keine Erkenntnisse darüber vorliegen, ob Legionelleninfektionen überhaupt aus Anlagen in Wohngebäuden herrühren.



Nach Schätzungen des Robert-Koch-Instituts in Berlin erkranken jährlich rund 6000 Menschen in Deutschland an einer Legionelleninfektion, andere Forscher gehen von weit höheren Zahlen aus. Gemeldet werden jährlich jedoch nur etwa 500 Fälle, Tendenz rückläufig. Die Legionellenprüfung in Wohngebäuden war deshalb vom Gesundheitsministerium bereits ad acta gelegt worden, wurde aber vom Gesundheitsausschuss des Bundesrates wieder eingebracht. Die Begründung: Die Untersuchung sei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich und geboten. *Rainer Bratfisch*

Der Erreger der Legionellenkrankheit findet sich unter anderem in Warmwasserversorgungsanlagen

BLAUER ENGEL

Guter Tritt ohne Emissionen

Verlegeunterlagen unter Fußböden sorgen für Schallschutz und warme Füße

Wer in seiner Wohnung Laminat, Parkett oder einen anderen harten Boden verlegen und Ärger mit den Nachbarn in der Wohnung darunter vermeiden will, sollte gleich eine Schalldämmung mit einplanen. Dafür geeignete Verlegeunterlagen gibt es jetzt auch mit Umweltzeichen.

Verlegeunterlagen sorgen nicht nur für weniger Lärm, sondern auch für wärmere Füße. Deshalb eignen sie sich gerade unter den eher fußkalten Laminatböden. Sie haben aber auch Einfluss auf die Raumluft. Problematisch wird es, wenn sie riechende und womöglich gesundheitsschädliche Stoffe ausdünsten.

Deshalb hat die Jury Umweltzeichen, die Kriterien für neue „Blaue Engel“ entwickelt, nun emissionsarme Verlegeunterlagen mit in ihren Produktkatalog aufgenommen. Das Umweltzeichen bedeutet in dem Fall: Es dürfen zum Beispiel keine Weichmacher enthalten sein und es gelten strenge Emissionsgrenzwerte für die Freisetzung von leicht flüchtigen organischen Verbindungen. Mit dem Blauen Engel für Verlegeunterlagen ist die Kategorie Fußboden nun komplett durch das Umweltzeichen abgedeckt: Bereits seit längerem gibt es Blaue Engel für verschiedene Fußbodenbeläge sowie für die dazugehörigen Verlegewerkstoffe wie Kleber und Spachtelmasse.



Foto: Easy PR

Neu hinzugekommen sind übrigens auch Blaue Engel für umweltverträglich hergestellte und schadstoffgeprüfte Schuhe und Textilien sowie für technisch getrocknete Holzpellets und Hackschnitzel.

Kristina Simons

➔ Weitere Infos und Vergabekriterien unter www.blauer-engel.de

DER WEBTIPP

Energiesparmeister gesucht

Energiesparen als Europameisterschaft: Bis zum 30. April 2012 können Privathaushalte Mitglied des deutschen Teams beim Energiesparcup (ECCC) werden. Bei dem Wettbewerb der Energiesparer treten insgesamt elf Länder und Regionen gegeneinander an: Bulgarien, Dänemark, Griechenland, Großbritannien, Irland, Italien, Kastilien, Katalonien und Leon, Lettland und Malta. Teilnahmevoraussetzung ist die Eröffnung eines kostenlosen Energiesparkontos. Es zeigt den eigenen Strom- und Heizenergieverbrauch an und macht ihn mit dem der anderen Teammitglieder vergleichbar.

Die Initiatoren hoffen, dass die Teilnehmer nicht nur Energie sparen, sondern dies auch als eine gemeinsame und kreative Aufgabe schätzen lernen. Für die Bewertung zählt, wer wie viel Energie spart und wie viele Energiesparer pro Land teilnehmen. Die realen Einsparungen werden dabei um 25 Prozent stärker gewichtet als die Teilnehmerzahl pro Land. Wie stark Einsparungen bei Heizenergie und Strom gewertet werden, unterscheidet sich je nach Land und Region. So spielt Heizen in Ländern des Nordens eine größere Rolle als in südlichen Ländern. Organisiert wird der von der EU-Kommission geförderte Energiesparcup von mehreren europäischen Klimaschutz-Initiativen. Die gemeinnützige co2online GmbH unterstützt und begleitet das deutsche Team. Weitere Infos: www.energiesparcup.de. ks



Foto: Christian Muhrbeck

Energiesparen wird jetzt europäische Wettkampfdisziplin



DER MIETRECHTS-TIPP

Was Sie bei Einbauten berücksichtigen müssen

Will der Mieter seine Wohnräume durch Ein- oder Umbauten neu gestalten, will Folgendes bedacht sein: Werden durch die Umbauten die Räume dauerhaft verändert, bedarf es der Genehmigung durch den Vermieter. Dabei sollte schriftlich vereinbart werden, wer die Kosten für Umbauten und deren laufende Instandhaltung trägt. Darüber hinaus sollte geregelt werden, ob bei Beendigung der Mietzeit der ursprüngliche Zustand der Wohnung wieder herzustellen ist oder ob die Umbauten bestehen bleiben dürfen. Wird hierzu nichts vereinbart, so ist der Mieter grundsätzlich zur Wiederherstellung des bei Anmietung vorgefundenen Ausstattungszustandes verpflichtet. Nur wenn das Rückbauverlangen des Vermieters bei Vertragsende schikanös ist, kann sich der Mieter dagegen zur Wehr setzen. Außerdem sollte vereinbart werden, ob bei Vertragsende vom Vermieter ein finanzieller Ausgleich für die Mieterinvestition zum Zeitwert erfolgt, sonst geht der Mieter leer aus. Mitunter wird bei Mietereinbauten auch vereinbart, dass der Verzicht auf Rückbau bei Mietende davon abhängig sein soll, ob ein Nachmieter die Einbauten übernehmen will. Hierzu ist es sinnvoll, bereits in der Umbaugenehmigung das Recht des Mieters auf Nachmieterstellung zu vereinbaren. Andernfalls steht die Auswahl des Nachmieters dem Vermieter frei und ein Übernahmeanspruch für die Einbauten kann so ohne Weiteres unterlaufen werden.

mr

KELLER

Mit nassen Füßen auf den Rechtsweg?

Berlin steht im wahrsten Sinne des Wortes auf einer „Wasserblase“. In Spandau, Charlottenburg, Friedrichshain, Rudow oder auch Kaulsdorf steht das Grundwasser über normal – und drückt sich durch Fundamente und Hauswände in die Keller. Dort ist die eindringende Feuchtigkeit für Mieter ein Ärgernis. Welche Forderungen kann ein Mieter gegenüber seinem Vermieter stellen, wenn es zu Schäden im Keller kommt?

Alles im Keller rostet und schimmelt – im schlimmsten Fall steht das Wasser zentimeterhoch und läuft sofort wieder nach, sobald es abgepumpt wird. Nicht alle Mieter können aus diesem Mangel aber Rechte ableiten: Der Keller ist häufig gar nicht im Mietvertrag enthalten oder es wurde vereinbart, dass er unabhängig von der Wohnung kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. In solchen

Fällen hat der betroffene Mieter kaum Anspruch auf einen trockenen Ersatzkeller – wenn es den im Haus denn überhaupt gibt.

In den allerseltensten Fällen können Schadensersatzforderungen für verdorbenen Hausrat durchgesetzt werden. Einmal, weil oft Haftungsausschlussklauseln in den Mietvertrag eingebaut sind. Außerdem gilt auch im Mietrecht: Haftung nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit. Und drückendes Grundwasser ist nun einmal kein Verschulden des Vermieters. Ist der Keller jedoch mitvermietet, kann eine Mietminderung vorgenommen werden. Der Eintritt von Grundwasser in einen Keller nach Abschluss des Mietvertrages beeinträchtigt die Kellerbenutzung beziehungsweise macht sie ganz unmöglich. Die Höhe der Mietminderung dürfte je nach Größe und Ausstattung des Kellers allerdings nur zwischen 5 und 10 Prozent der Mie-



Foto: Christian Muhrbeck

Das ansteigende Berliner Grundwasser lässt immer mehr Keller volllaufen

te liegen, so der Rechtsexperte Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein.

„Worauf der Mieter allerdings Anspruch hat“, so Maciejewski, ist, „dass der Schaden behoben wird.“ Bei den immensen Baukosten, die das meist bedeutet, ist allerdings fraglich, ob das wirklich rasch durchsetzbar ist – Grundsatzurteile zur Problematik gibt es keine.

Rosemarie Mieder

ABFALLWIRTSCHAFT

Wertschöpfung aus der Tonne

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat ein neues Abfallwirtschaftskonzept beschlossen. Unter anderem befürwortet es eine kommunale Wertstoffsammlung in einer einheitlichen Tonne – wie der Orange Box der Berliner Stadtreinigung. An der ist bereits im letztem Jahr ein heftiger Streit mit dem privaten Entsorger Alba entbrannt, der mit seiner „Gelben Tonne plus“ in größeren Wohnsiedlungen seit 2005 genau dieselben Wertstoffe sammelt.

Für die Senatsumweltverwaltung ist die Gelbe Tonne plus „eine unzulässige gewerbliche Sammlung“, so Petra Gutsche vom zuständigen Referat für Abfallwirtschaft und -entsorgung. Allein durch die flächendeckende Einführung einer einheitlichen Wertstofftonne könnten jährlich rund 30000 Tonnen

Wertstoffe recycelt werden, so die Hoffnung der Senatsumweltverwaltung. Nur bei einer kommunalen Verantwortung kämen die aus der Verwertung erzielbaren Erlöse unmittelbar den Bürgern zugute, betont Gutsche.

Von einer einheitlichen Tonne kann allerdings keine Rede sein, solange



Foto: Sabine Münch

es in Berlin die gelbe Tonne für Verpackungen und die orange Tonne für andere Wertstoffe gibt. „Das ist nicht kundenfreundlich und nicht zukunftsfähig“, kritisiert Felicitas Kubala, umweltpolitische Sprecherin der Berliner Grünen. Auch in der Ende März vom Bundeskabinett beschlossenen Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes geht es um die Einführung einer einheitlichen Wertstofftonne.

Noch nicht geklärt ist dabei auch, ob Verpackungen und Nicht-Verpackungen gemeinsam gesammelt werden sollen, und wer dafür zuständig sein wird. Allerdings betont das zuständige Bundesumweltministerium (BMU), dass die gewerbliche Sammlung von Abfällen ein wichtiger Bestandteil der Aufgabenteilung zwischen Kommunen und Privatwirtschaft ist. Kristina Simons

Der Senat ▶ schätzt die Berliner Wertstoffmenge auf 30000 Tonnen jährlich

Eine Kuh für Bares

Der Gagfah steht das Wasser bis zum Hals. Seitens der Stadt Dresden läuft eine Klage wegen Verletzung der Sozial-Charta, gegen den Geschäftsführer wird wegen Insiderhandels ermittelt und die Aktionäre des börsennotierten Wohnungsunternehmens drängen auf die Ausschüttung weiterer Dividenden. Doch die kann das Unternehmen nur bezahlen, wenn weiter an der Instandhaltung gespart wird – auf dem Rücken der Mieter.

Schon lange ist bekannt, dass die Gagfah in ihren bundesweit 158 000 Wohnungen die Instandhaltungspflichten grob vernachlässigt. Selbst elementare Verkehrssicherungsmaßnahmen unterbleiben – ganz zu schweigen von Schimmelbeseitigung

Görlitz in der Zeitschrift „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ (Ausgabe 4/2011). Das Unternehmen werde von der Beteiligungsgesellschaft Fortress „als Cash-Cow missbraucht“. Ein ehemaliger Mitarbeiter berichtete im Fernsehsender MDR, dass die Fortress ganz genau vorgegeben habe, was an Gewinn rausspringen musste und was ausgegeben werden durfte. Wenn das Budget ausgeschöpft war, wurden einfach keine Reparaturen mehr erledigt.

Auch die Investitionen in den Bestand sind konkurrenzlos niedrig. Im Geschäftsjahr 2010 lagen sie bei 3,9 Millionen Euro, ein Jahr zuvor noch bei 13,5 Millionen und 2008 wurden sogar 50,8 Millionen Euro für Modernisierungen ausgegeben.



Foto: Sabine Münch

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes gibt die Gagfah nur die Hälfte dessen aus, was allgemein üblich ist

oder Investitionen in den Klimaschutz. In Hamburg demonstrieren unlängst über 200 aufgebrachte Mieter vor der Firmenzentrale gegen die Vernachlässigung ihrer Wohnungen. Der Geschäftsbericht spricht eine deutliche Sprache: Lediglich 6,36 Euro pro Quadratmeter und Jahr wurden für Instandhaltung ausgegeben – üblich ist mindestens das Doppelte. Wahrscheinlich werde im Sozialwohnungsbestand nicht einmal mehr die vorgesehene Instandhaltungspauschale ausgeschöpft, schreibt Stefan Kofner, Professor für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der Hochschule Zittau/

Man könne als großes Unternehmen eben kostengünstiger wirtschaften, begründet die Gagfah den Rückgang.

Für den Berliner Mieterverein ist der Fall Gagfah ein Paradebeispiel für die Folgen der Privatisierung. Wenn kommunale Wohnungsbestände an Finanzinvestoren verkauft werden, die nur auf Profitmaximierung aus sind, bleiben die Mieter auf der Strecke. 26 000 Gagfah-Wohnungen gibt es in Berlin, den Mietern bleibt nichts anderes übrig, als konsequent ihr Recht auf Mängelbeseitigung durchzufechten.
Birgit Leiß

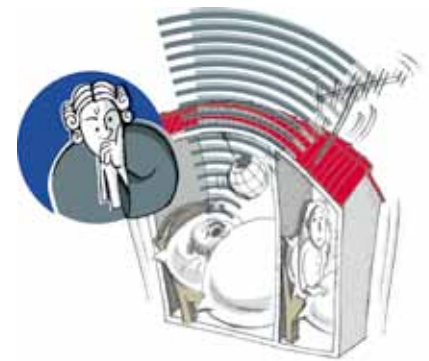


Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

Der Schnarcher an der Wand

Das Leben in Altbauwohnungen bringt neben dem Wohnkomfort, den hohe Decken und riesige Fensterflächen bieten, auch so manchen Nachteil mit sich: Abgesehen vom Kampf mit veralteter Elektrik oder zugigen Fenstern ist die Schallisolierung zu Nachbarwohnungen häufig noch Jahrhundertwende-Standard. Da gibt es so manche Lebensgeräusche vom Nachbarn, auf die man in der Intimität der eigenen vier Wände ganz gerne verzichten würde.

Das Ehepaar Rottwisch* aus Bonn zum Beispiel fühlte sich durch das allnächtliche Gesäße des beliebten Mieters in der Wohnung unter ihnen derart gestört, dass es die Miete minderte und schließlich die Wohnung fristlos kündigte, denn Frau Rottwisch tat nächtelang kein Auge zu. Abgesehen davon: Wenn schon der eigene Mann nicht schnarcht, muss man sich dann eigentlich jede Nacht mit den Schlafgeräuschen Fremder befassen? Die Wohnung wurde ihnen vor Anmietung von Maklerin und Hausverwaltung als ruhig gelegen und modernisiert angepriesen. Die Rottwischs fühlten sich arglistig getäuscht, zumal ihnen zugetragen wurde, dass die Vormieter bereits aus demselben Störgrund ihr Schlafzimmer in einen anderen Raum der Wohnung verlegt hatten. Aus diesem Grund forderten sie auch die Kosten für den Umzug in eine andere Wohnung vom Vermieter. Wie hätten Sie entschieden?

Das Amtsgericht Bonn empfahl dem Ehepaar Ohropax, lehnte sein Ansinnen aber ansonsten ab. Ein Sachverständigengutachten ergab, dass der Schallschutz der Wohnung dem Altbaustandard entsprach und die ruhige Lage der Wohnung zutreffend war. Der Vermieter könne nicht dafür verantwortlich gemacht werden, wenn tiefe Frequenzen wie Schnarchgeräusche durch Wände durchdringen. *Elke Koepping*
AG Bonn vom 25.3.2010 – 6 C 598/08 –

* Name von der Redaktion geändert

CO₂-GEBÄUDESANIERUNGSPROGRAMM

Halbe Rolle rückwärts zum Guten

Die Bundesregierung will die Kürzung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms teilweise wieder zurücknehmen. Für die Jahre 2012 bis 2014 sollen je 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung stehen.

Euro für die klimagerechte Modernisierung von Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Anfang Juni verkündete das Bundeskabinett eine Aufstockung – allerdings nur auf 1,5 Milliarden Euro. Gleichzeitig wurden steuerliche Anreize für Eigentümer in gleicher Höhe beschlossen. Jährlich zehn Prozent der Aufwendungen für energetische Sanierungsmaßnahmen sollen über einen Zeitraum von zehn Jahren steuermindernd geltend gemacht werden können.

2009 waren noch 2,2 Milliarden Euro für die CO₂-Gebäudesanierung ausgereicht worden. Schwarz-Gelb hatte das Programm für 2011 auf 936 Millionen Euro gekürzt, für 2012 waren ursprünglich nur noch 500 Millionen Euro eingeplant. Bezahlt werden soll die Wiederaufstockung aus dem Energie- und Klimafonds. Weil sich die Stromkonzerne seit dem Atom-Moratorium jedoch weigern, in diesen Fonds einzuzahlen, will der Bund den Fonds mit seinen Einnahmen aus dem Emissionshandel speisen.

Die schwarz-gelbe Rolle rückwärts reicht nach Ansicht des „Paktes für Klimaschutz“ noch nicht aus. Das Bündnis aus Kommunen, Umweltschutzorganisationen, Bauwirtschaft, Mieter- und Vermieterverbänden hat vorgezeichnet, dass die Förderung jährlich fünf Milliarden Euro betragen müsste, wenn die von der Bundesregierung angestrebte Verdoppelung der Sanierungsquote erreicht werden soll. „Will man tatsächlich jährlich zwei Prozent des Gebäudebestandes sanieren, dann werden 1,5 Milliarden Euro nicht ausreichend sein“, sagt Ulrich Ropertz, Sprecher des Deutschen Mieterbundes.

Die Fördermittel kommen indirekt auch den Mietern zugute. Bei der Ermittlung der Modernisierungsumlage werden die öffentlichen Mittel herausgerechnet. Das heißt, wenn der Vermieter Fördergelder in Anspruch nimmt, verringert sich für den Mieter die modernisierungsbedingte Mieterhöhung. Von den Steuervorteilen des Eigentümers hat der Mieter hingegen nichts. *Jens Sethmann*

Foto: Sabine Münch



Ausstieg aus dem Ausstieg: Die Bundesregierung stellt 1,5 Milliarden Euro für die Förderung der energetischen Gebäudesanierung zur Verfügung

Die Atomkatastrophe von Fukushima, schlechte Umfragewerte und Wahlniederlagen haben die schwarz-gelbe Bundesregierung zum Umdenken gebracht. Nach Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) sprach sich auch die FDP im Mai dafür aus, im nächsten Jahr zwei Milliarden



■ Verkaufsstellen für „Die Müllerstraße“ unter: www.derwedding.de Bestellung per E-Mail: bestellung@derwedding.de ☎ 54730864

DER MAGAZINTIPP

Die Vielfalt liegt auf der Straße

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung begab sich das Redaktionsteam des Stadtteilmagazins „Der Wedding“ auf die Straße – genauer gesagt auf die Müllerstraße, die im April zum Sanierungsgebiet erklärt wurde. In einer einmaligen Sonderausgabe „Die Müllerstraße“ wird der Ist-Zustand der Straße dokumentiert. Die Autoren haben ein ganzes Kaleidoskop an Geschichten gesammelt, Anwohner befragt und Geschäfte besucht. Man war mit Jugendlichen unterwegs und dokumentiert deren Beziehung zu ihrem Kiez, wirft einen Blick in die Müller-Hallen und zeichnet eine Stilkunde der letzten 150 Jahre im Hinblick auf Bau-Epochen und Einrichtungsgepflogenheiten entlang des Mikrokosmos Müllerstraße. Die Themen Stadtentwicklung und Stadtplanung spielen dabei eine große Rolle und auch ein innovativer visueller Anspruch kommt in zahlreichen Fotostrecken nicht zu kurz.

Elke Koepping



DER MIETRECHTS-TIPP

Zustimmungspflicht bei Mieterhöhung

Wenn dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zugeht, wird hierdurch nicht nur eine Zahlungsverpflichtung begründet. Vorausgesetzt, das Mieterhöhungsverlangen ist hinreichend begründet und formal wirksam, so ist der Mieter verpflichtet, bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang eine Zustimmungserklärung abzugeben. Andernfalls kann diese Zustimmung innerhalb weiterer drei Monate vom Vermieter eingeklagt werden. Mit anderen Worten: Die bloße Zahlung genügt bei solchen Mieterhöhungsverlangen nicht.

Ob das Mieterhöhungsverlangen hinreichend begründet ist, hängt davon ab, ob die ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten wird, die sich im Regelfall aus dem Berliner Mietspiegel ergibt. Außerdem darf die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent erhöht werden und zwischen den Mieterhöhungen muss jeweils mindestens ein Jahr liegen.

mr

Vorsatz oder mangelnde Rechenkünste?

Die Betriebskostenabrechnung für 2009 sorgte in der Neuköllner High-Deck-Siedlung für mächtigen Wirbel. Fast alle Mieter sollen zum Teil erhebliche Summen nachzahlen. Bei der Überprüfung stieß der Berliner Mieterverein (BMV) auf zahlreiche Fehler und Ungereimtheiten.

In der High-Deck-Siedlung in Neukölln wurden offenbar die Betriebskosten „höhergelegt“

Es fängt damit an, dass die rund 1900 Mietparteien für einen Sicherheitsdienst zahlen sollen, obwohl dies nicht zulässig ist – unabhängig davon, ob es vertraglich vereinbart wurde oder nicht. „Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs sind Kosten für einen Wachschutz oder einen Conciergedienst nur dann umlagefähig, wenn es aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort geboten ist“, erklärt Thomas Florange, Rechtsberater beim Berliner Mieterverein. Der Eigentümer, die „Capricornus High Deck Residential GmbH & Co. KG“ hat dazu jedoch keinerlei Anhaltspunkte vorgelegt. Auch die



Foto: Sabine Münch

angesetzten Kosten für Hauswart und Aufzug hält Florange nicht komplett für umlagefähig, da sie Verwaltungs- und Instandhaltungsanteile enthalten.

Überrascht mussten die Mieter zudem feststellen, dass sich die berechnete Grundfläche in der ersten

Abrechnung ihres neuen Eigentümers fast verdoppelt hat. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die für die Sozialwohnungen vorgelegt werden muss, werden wiederum andere Flächen aufgeführt. Offenbar wurden die 193 Pkw-Stellplätze sowie die Gewerbeanteile, darunter ein Restaurant, nicht wie vorgeschrieben herausgerechnet. Florange hält die Betriebskostenabrechnung daher schon aus formalen Gründen für unwirksam und empfahl allen BMV-Mitgliedern, die Nachzahlungen nicht zu leisten. Eine Antwort auf seine Einwände hat er vom Eigentümer bis heute nicht bekommen. „Das Problem ist, dass sich viele Mieter nicht wehren und das Jobcenter übernimmt bei Hartz-IV-Empfängern die Abrechnungen sowieso ungeprüft“, ärgert sich Margit Berlin vom Mieterbeirat. Wer dagegen aufbegehrt, so ihre Erfahrung, dem werden vom Eigentümer großzügige Ratenzahlungen eingeräumt – oder die Forderungen sogar ganz erlassen. „Es geht aber nicht um Lösungen für einzelne, sondern um korrekte Abrechnungen für die ganze Siedlung“, fordert Margit Berlin.

In einer Stellungnahme gegenüber dem MieterMagazin weist der Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens, Christian Krieg, die Vorwürfe zurück. Alle vom Voreigentümer übernommenen Flächenangaben seien überprüft worden, weder Stellplätze noch Gewerbeflächen seien in die Abrechnung eingeflossen. Für die dem BMV schwarz auf weiß vorliegenden Ungereimtheiten hat er keine Erklärung. Während Margit Berlin vom Mieterbeirat von einem vorsätzlichen Handeln ausgeht, vermutet man beim BMV eher, dass die Verwaltung nicht rechnen kann. Eine Forderung des Mietervereins geht schon seit Längerem dahin, dass die Jobcenter Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen von Fachleuten überprüfen lassen sollten.

Birgit Leiß

DER WEBTIPP

Sparsame Haushaltsgeräte finden und vergleichen

Die Deutsche Energie-Agentur will Verbraucher mit einer kostenlosen Online-Datenbank unter www.topgeraete.de beim Kauf energieeffizienter Haushaltsgeräte unterstützen. Aufgelistet wird eine Auswahl verbrauchsarmer Haushaltsgroßgeräte, die derzeit am Markt verfügbar sind. Der Online-Service enthält Angaben zu Leistungsmerkmalen, Stromverbrauch und jährlichen Stromkosten bei Nutzung der Geräte. Die Suchergebnisse kann man sich als eine Art Einkaufsliste für den Gang durch den Elektromarkt ausdrucken. Verbraucher können laut Deutscher Energie-Agentur (Dena) bereits durch den Austausch eines zehn Jahre alten Wäschetrockners gegen ein sparsa-



Foto: Sabine Münch

mes Modell rund 100 Euro pro Jahr sparen. Orientierung gebe in dem Zusammenhang auch das EU-Label mit den farbigen Energieeffizienzklassen. Seit Ende 2010 existiert für Kühl- und Gefriergeräte, Waschmaschinen und Geschirrspüler ein A+++ als höchste Energieeffizienzklasse. Noch relativ neu ist das EU-Label für Fernsehgeräte mit der höchsten Klasse A. Auf der gleichen Internetseite stehen weitere Datenbanken zu Unterhaltungselektronik und Bürogeräten zur Verfügung.

Eine Datenbank gibt jetzt Aufschluss über verbrauchsarme Haushaltsgeräte

Wohnen, wo andere Urlaub machen, Urlaub machen, wo andere wohnen

Tourismus bringt Geld in die Stadt – und stellt die Gastfreundschaft auf eine harte Probe

2010 wurden in Berlin so viele Gäste begrüßt wie noch nie. Der Tourismus ist in der armen Stadt ein nicht mehr wegzu-denkender Wirtschaftsfaktor. Was für die Hotels, den Einzelhandel und die Landeskasse ein Segen ist, ist vor allem für manchen, der direkt an den Hotspots der Party-Touristen wohnt, ein Fluch. Eine Anwohnergerversammlung in Kreuzberg zu den Auswirkungen des Tourismus auf den Wrangelkiez stieß eine hitzige Debatte an, in der viele aneinander vorbeiredeten. Klar wurde nur: Berlin braucht einen stadtverträglicheren Tourismus und muss noch einiges dafür tun.

„Hilfe, die Touris kommen“, stand auf Plakaten, mit denen Die Grünen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Ende Februar zu einer Diskussion über Probleme mit dem boomenden Tourismus im Wrangelkiez eingeladen hatten. Anwohner der Schlesischen Straße berichteten von volltrunkenen und drogenberauschten Party-Touristen, die nachts grölend durchs Viertel ziehen, in Hauseingänge pinkelten, sich auf den Bürgersteigen erbrüchen und auf den Straßen Müll und Glasscherben hinterließen, so wie es wohl auch auf Mallorca, an der Costa Brava, in Rom oder anderen Touristenzentren häufiger vorkommt. Zudem würden immer mehr Wohnungen als Ferien-

Apartments vermietet, wodurch die Probleme auch in die Mietshäuser hineingezogen würden.

Obwohl das Thema nicht neu ist, hat die Debatte sogar ein bundesweites Echo erfahren. Schließlich fand die Veranstaltung in dem Stadtteil statt, der deutschlandweit als toleranter und offener Multikulti-Vorzeigestadtteil gilt. Tatsächlich konnte man bei einigen Wortmeldungen – wenn man denn wollte – einen fremdenfeindlichen Unterton gegenüber den Touristen heraushören.

Doch die Probleme, die sich für Anwohner ergeben, wenn sich der Party-Tourismus ungezügelt in einem Wohngebiet ausbreitet, sind freilich nicht von der Hand zu weisen.

Ärger mit Kneipen- und Partylärm gibt es schon seit langem in vielen Stadtteilen. Während sich die Situation am Kollwitzplatz im Ortsteil Prenzlauer Berg weitgehend entspannt hat, weil die lärmigen Kneipen allmählich Brunch-Cafés gewi-



Werden Wohnungen in Ferienapartments und Hotel-Zimmer umgewidmet, gehen sie dem Mietwohnungsmarkt verloren – das Angebot verknappt sich dadurch



alle Fotos: Christian Muhrbeck

chen sind, gibt es in der Oranienburger Straße in Mitte nach wie vor „Pub Crawls“ – organisierte Flattrate-Sauf Touren großer Gruppen durch mehrere Gaststätten. In der Friedrichshainer Simon-Dach-Straße hat sich um das Jahr 2000 herum eine bis dahin ungekannte Kneipenkonzentration gebildet, die auch schnell



Der Tourismus ist in Berlin eine der wenigen Wachstumsbranchen

Eingang in die internationale Reiseliteratur fand. Die gleichzeitig einsetzende Billigfliegerei brachte es mit sich, dass immer mehr auswärtige

Eine Branche auf Rekordkurs

Gäste zum Teil der Lärmbelastung wurden, bis schließlich das Lärm- und Müllproblem – wie jetzt im Wrangelkiez oder bei den nächtlichen Spontanpartys auf der Kreuzberger Admiralbrücke – hauptsächlich als Tourismusproblem gesehen wird.

Der Tourismus ist in Berlin eine der wenigen Wachstumsbranchen und hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor entwickelt. 2010 war für Berlin ein Rekordjahr: 20,8 Millionen Übernachtungen wurden gezählt. Das sind über zehn Prozent mehr als im Vorjahr. Im Schnitt verweilen die Übernachtungsgäste 2,3 Tage in Berlin. Mit knapp 12,3 Millionen Übernachtungen machen Gäste aus Deutschland den bei weitem größten Anteil aus. Es folgen Italiener und Briten mit jeweils rund 800 000 Übernachtungen. Mehr als 500 000 Mal haben auch Niederländer, Spanier, US-Amerikaner und Dänen in Berlin genächtigt. Noch im Jahr 1993 hatte Berlin insgesamt nur 7,3 Millionen Übernachtungen zu verzeichnen. Die Zahl der Hotelbetten ist seitdem von 43 000 auf

111 000 angestiegen. Rund 230 000 Berliner sind im Bereich Tourismus beschäftigt. Weder Finanzkrise noch hohe Treibstoffpreise konnten dem Tourismusboom etwas anhaben.

Im Vergleich mit anderen europäischen Metropolen ist Berlin ein preisgünstiges Reiseziel. Im Jahr 2010 zahlten die Hotelgäste hier im Durchschnitt 89 Euro pro Nacht. Günstiger ist es nur in Budapest und Prag. In London und Kopenhagen lagen die Preise bei über 130 Euro, in Moskau sogar bei 258 Euro.

Den Berlin-Besuchern geht es währenddessen nicht mehr so sehr um die klassischen Sehenswürdigkeiten. Brandenburger Tor, Mauerreste,

Tür an Tür mit Berlins Touristen

Dauerpartys im Haus, herumliegenden Müll im Flur, nächtliches Klingeln verrückter Touristen, ständig fremde Menschen im Treppenhaus – Mieter sind oft auf eine schwere Probe gestellt, wenn in ihrem Haus Ferienwohnungen eingerichtet wurden. Und nicht nur für die direkt betroffenen Mieter ist die Ausbreitung von Ferienapartments ein Ärgernis, auch für alle anderen hat das Nachteile. Stehen doch die umgenutzten Wohnungen nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Das Wohnungsangebot verknappt sich, die Mieten steigen.

Die Umnutzung von Mietwohnungen in Touristenapartments ist in Berlin legal. Die Verordnung, die eine solche Zweckentfremdung verboten hat, ist 2002 gerichtlich ge-

kippt worden, weil der Wohnungsmarkt entspannt sei, so die Argumentation des Oberverwaltungsgerichts Berlin. Die Richter verwiesen dabei besonders auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die damals ständig von einem sehr hohen Wohnungsleerstand sprach. Weil die Umnutzung seither nicht mehr genehmigt oder bei einem Amt angezeigt werden muss, weiß heute niemand, wie viele Wohnungen inzwischen als Ferienapartments zweckentfremdet worden sind. In diversen Internetportalen häufen sich die Angebote in den Innenstadtbezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg. Immer öfter sieht man auf Klingelschildern statt Namen nur noch Nummern, mancherorts sind ganze Gebäude-



Besonders junge Leute lieben das liberale Klima in der deutschen Hauptstadt

Museumsinsel und Ku'damm-Bummel gehören zwar nach wie vor zum Standardprogramm, aber darüber hinaus wollen viele auch das „authentische“ Lebensgefühl der Stadt erfahren. Das finden sie nicht am Gendarmenmarkt oder auf dem Potsdamer Platz, sondern in den Kiezen, wo die Berliner wohnen. Die

Urbanität Berlins mit seinem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ist für Touristen sehr attraktiv. Vor allem junge Gäste schätzen das liberale Klima: In der Öffentlichkeit Alkohol zu trinken und zu rauchen, ist in vielen Städten der Welt verpönt oder gar verboten. Man kann

Ganz Berlin ist ein Vergnügungsviertel

in Berlin auch relativ leicht weiche Drogen bekommen. Selbst mit dem alten Hut, dass es hier keine Sperrstunde gibt, kann man noch Touristen anlocken.

Das Berlin-Typische wird denn auch von der Tourismusmarketing-Gesellschaft „visitBerlin“ betont: „Wir müssen Berlin so überraschend halten, wie es heute ist. Die Besucher lieben den ständigen Wandel, das Authentische und nicht Fertige in der deutschen Hauptstadt“, erklärt visitBerlin-Geschäftsführer Burkhard Kieker.

Zum Authentischen gehört auch, dass es in Berlin kein abgegrenztes „Vergnügungsviertel“ gibt, sondern die gesamte Innenstadt durchmischt ist: Überall wird auch gewohnt. In der Düsseldorfer Altstadt, auf der Hamburger Reeperbahn oder in Frankfurt-Sachsenhausen kann man



feiern, wie man will – auf Anwohner braucht man keine Rücksicht zu nehmen, weil dort kaum noch jemand wohnt. In Berlin sind hingegen selbst die Orte mit den höchsten Kneipendichten immer noch überwiegend Wohngebiete: Über jeder Kneipe in der Simon-Dach-Straße gibt es vier Stockwerke, in denen gewohnt wird. Auf diese Durchmischung nehmen die Feierwütigsten unter den Berlin-Touristen allerdings keine Rücksicht. So wie sie sich in anderen Städten im Vergnügungsviertel bewegen, machen sie in Berlin die Gegend mit den gerade angesagten Clubs zu einer großen Partyzone.

► teile zu einem Pensionsbetrieb umgewandelt. Der seit 2009 vor allem in der Innenstadt spürbar gesunkene Wohnungsleerstand ist mittlerweile in mehreren Studien dokumentiert. Beide Koalitionsfraktionen befürworten inzwischen ein neues Verbot der Zweckentfremdung, doch die Senatsverwaltung spricht immer noch von einem entspannten Wohnungsmarkt und sieht keinen Anlass, eine solche Verordnung vor den Abgeordnetenhauswahlen auf den Weg zu bringen. Im Juni 2010 setzte der Senat jedoch eine neue Betriebsverordnung in Kraft. Danach müssen Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten die gleichen Auflagen zu Brandschutz und Fluchtwegen erfüllen wie Hotels. In normalen Wohnhäusern wäre dies nur mit erheblichen Umbauten zu erreichen. In den meisten „Grau-Herbergen“ gibt es pro Haus jedoch weniger Gästebetten, so dass keine Auflagen erfüllt werden müssen. Und selbst dort, wo die Lage eindeutig erscheint, ist die Verordnung nicht leicht durchzusetzen. Im Plattenbau-Ensemble an der Wilhelmstraße in Mitte will der Bezirk mit einer Musterklage die Ferienwohnnutzung beenden. Hier sind 257 Wohnungen umgenutzt worden, allerdings bevor die neue Betriebsverordnung in Kraft trat. „Die Verwaltung tut, was möglich ist“, versichert Stadtentwicklungsstadtrat Ephraim Gothe (SPD). Das Bezirksamt forderte vom Eigentümer Bauunterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren zur Umnutzung. Da der Eigentümer dagegen Widerspruch eingelegt hat, will der Bezirk

anhand eines Aufgangs ein Musterverfahren ausfechten. „Es besteht im Interesse aller Beteiligten die Absicht, so schnell wie möglich in das ohnehin unumgängliche Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht einzutreten und von dort eine Entscheidung zu erhalten“, erklärt Gothe.



Nummern statt Namen: Klingeltableau in der Wilhelmstraße im Bezirk Mitte

js



Für den europäischen Städte-Tourismus untypisch: Nur 40 Prozent der Berlin-Gäste kommen aus dem Ausland

Weserstraße“. Für Aufregung sorgen zurzeit Aufkleber, auf denen in Anlehnung an das Logo „I ♥ NY“ („I love New York“) mit durchgestrichenem Herz steht: „Berlin liebt dich nicht.“ Auch wenn gar nicht gesagt wird, an wen sich die massenhaft verklebte Botschaft richtet, wird es allgemein als tourismusfeindliche Aussage verstanden und verurteilt. Dabei sind die Touristen in Berlin weniger dominant als in vielen anderen Städten. Weil 60 Prozent der Gäste aus dem Inland kommen, sind Verständigungsprobleme aufgrund sprachlicher Barrieren eher seltener.

Zwischen legitimem Protest und fremdenfeindlichem Tonfall

In Amsterdam und Wien kommen mehr als 80 Prozent der Gäste aus dem Ausland, in Prag sogar 90 Prozent. Auch in Barcelona, Rom und Paris sind mehr als zwei Drittel der Touristen Ausländer. Während der Reisesaison sind die Altstädte von Prag oder Florenz fest in der Hand von Touristen – nicht wenige davon übrigens aus Deutschland. Kein Wunder also, dass auch die dortigen Einwohner dem Tourismus nicht nur positive Seiten abgewinnen. „Es ist natürlich unbestreitbar, dass mit dem Tourismus auch Begleiterscheinungen verbunden sind, die nicht an allen Stellen auf Begeisterung stoßen“, weiß Berlins Wirtschaftssenator Wolf. „Das darf nur

nicht in einen tourismusfeindlichen Tonfall umkippen.“ Lärmbeschwerden genervter Anwohner landen bei den Ordnungsämtern, die nur selten etwas ausrichten können. Bei Kneipen mit Schankvorgärten können sie nach 22 Uhr Ruhe anmahnen oder einschreiten, wenn der gesamte Bürgersteig mit Tischen und Stühlen vollgestellt ist. In der Regel gleicht das einer Sisyphus-Arbeit. Im öffentlichen Raum, wo es keinen Verantwortlichen oder Veranstalter gibt, laufen solche Bemühungen ins Leere. Auf der Admiralbrücke hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg deshalb eine Vor-Ort-Mediation eingesetzt, die um Verständnis für das Ruhebedürfnis der Anwohner warb. Ein nachhaltiger Erfolg blieb aus. Im Mauerpark, der jeden Sonntag Schauplatz einer riesigen Open-Air-Party mit einer inzwischen weltbekannten Karaoke-Show ist, versucht der Bezirk Pankow mit unterirdischen Abfallcontainern und singenden Papierkörben dem Müllproblem irgendwie Herr zu werden. „Diese Konflikte müssen vor Ort gelöst werden“, meint Harald Wolf. „Da gibt es keine einfachen Lösungen. Aber der Grundsatz ist das Gespräch und die Moderation.“ Touristenströme lassen sich nicht lenken. Den Autoren der Reiseliteratur kann man selbstverständlich nicht vorschreiben, was sie ihren Lesern als Geheimtipp anpreisen und was nicht. Politik und Verwaltung können nur an kleinen Stellschrauben drehen, um die Entwicklung in

Davon wird nicht nur das Wohnen berührt, auch die Gewerbestruktur ändert sich. In Friedrichshain konnte man beobachten, wie sich im Umfeld der Simon-Dach-Straße und der vielen Hostels nach und nach „szenetypische“ Läden ausbreiteten: Internetcafés, Spätverkaufsläden, Imbisse und T-Shirt-Läden leben zum guten Teil von Touristen. Fachgeschäfte, die auf den Bedarf der Anwohner zugeschnitten sind, haben es in diesem Umfeld schwer. Auffällig ist, dass in Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain die Gentrifizierung, also die Aufwertung und Verteuerung der Wohngebiete, immer mit einem erhöhten touristischen Interesse einherging. Wie weit der Tourismus in diesem Prozess Ursache oder Wirkung ist, wurde jedoch noch nicht wissenschaftlich untersucht. Protestaktionen gegen die „Touristifizierung“ ließen jedenfalls nicht lange auf sich warten: So benannte jemand per Überklebung des Straßenschildes die Kreuzberger Falckensteinstraße in „Ballermannstraße“ um. Die Neuköllner Weserstraße wurde auf die gleiche Weise zur „Simon-



Mit solchen Aufklebern machen sich Gegner des Berlin-Tourismus Luft

Auf der Suche nach dem authentischen Berlin: Partytouristen im Wrangelkiez und auf der Admiralbrücke in Kreuzberg



vernünftigen Bahnen zu halten. Die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg haben eine „City-Tax“ oder Bettensteuer vorgeschlagen, um damit beispielsweise eine häufigere Reinigung besonders belasteter Parks und Straßen zu bezahlen. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat zudem



im Herbst 2010 Richtlinien erlassen, mit denen dem Bau neuer Hotels im Ortsteil Friedrichshain ein sehr enger Rahmen gesetzt wird: Beherbergungsbetriebe in Wohnstraßen oder in der Nähe weiterer Hotels erhalten

Touristenströme lassen sich nicht lenken

keine Baugenehmigung mehr. Auch wenn sie mehr als 100 Betten haben oder ein sonstiges Störpotenzial auf-

weisen, werden sie nicht zugelassen. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung können sich die Bezirke bei diesem Thema indessen keine Unterstützung erhoffen. Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) bekannte im Abgeordnetenhaus, nicht zu wissen, was „stadunverträgliche Hotels“ sein sollen: „Dieser Begriff ist mir so grausam fremd, dass ich mir nicht das Geringste darunter vorstellen kann.“

Partylärm, Vermüllung, Suff und Drogenhandel kann man nicht allein den Touristen in die Schuhe schieben, denn zum Partyvolk gehören auch genug Berliner. Andererseits: Die Anwohnerkritik an diesen Zuständen kann man auch nicht in die fremdenfeindliche Ecke stellen. Wer in einer Gegend wohnt, die plötzlich zur Partylocation wird, hat dasselbe Recht auf Nachtruhe und ein intaktes Wohnumfeld wie die Bewohner der Stadtteile, die von der internationalen Karawane (noch) links liegen gelassen werden.

Jens Sethmann

Von der Pilgerfahrt zum Massenphänomen

„Tourismus ist eine soziale, kulturelle und ökonomische Erscheinung, die es mit sich bringt, dass Menschen zu persönlichen oder geschäftlich-betrieblichen Zwecken in Länder oder an Orte außerhalb ihrer gewöhnlichen Umgebung reisen.“ So lautet die Definition der UN-Welttourismusorganisation. Wer am Ziel der Reise mindestens einmal übernachtet und dort nicht länger als ein Jahr bleibt, gilt definitionsgemäß als Tourist. Der Begriff Tourismus taucht zum ersten Mal um 1800 im Englischen auf („tourism“). Im Deutschen sprach man bis in die 1980er Jahre überwiegend von Fremdenverkehr. Reisen wurden früher vor allem unternommen, um Handel zu treiben, Rohstoffe auszubeuten oder Länder zu erobern. Die früheste Form des Tourismus waren Pilgerreisen, die schon aus dem alten Ägypten überliefert sind. In Europa hat sich im Mittelalter ein reger Wallfahrttourismus entwickelt. Fernreisen waren ansonsten eine teure Angelegenheit

und überwiegend dem Adel vorbehalten. Man reiste, um sich zu bilden. Erholungsreisen kamen erst im 19. Jahrhundert auf. Der Engländer Thomas Cook, der ab 1869 Schiffsreisen veranstaltete, gilt als Erfinder des Pauschalismus. Obwohl sich im 20. Jahrhundert das Recht auf bezahlten Urlaub in Europa und Nordamerika durchsetzte, blieben Reisen für die meisten Menschen unbezahlbar. Der Massentourismus begann erst in den späten 50er Jahren. Die Urlaubsfahrt mit dem VW-Käfer über den Brenner an die Adria wurde fester Bestandteil des bundesdeutschen „Wirtschaftswunders“. In der Folge wandelten sich viele Fischerdörfer am Mittelmeer und Bergbauerngehöfte in den Alpen zu Hotelburgen. Der Tourist steht vor dem Dilemma, dass er das, was er sucht, gleichzeitig zerstört. Der „sanfte Tourismus“, mit dem nachteilige Folgen am Reiseziel vermieden werden sollen, bleibt bis heute eine Randerscheinung. Billi-



Mit immer billigeren Flügen wird der Tourismus zu einem immer größeren Problem – und zwar weltweit

ger werdende Flüge ziehen die Urlauber stattdessen an immer abgelegene, exotischere Orte. Gleichzeitig gibt es einen verstärkten Trend zu individuellen Kurzurlaube, die nicht weit im Voraus gebucht werden müssen.

js

BERLINER WASSER

Alles im Fluss

Am 13. Februar 2011 stimmten knapp 666 000 Berliner für die „vollständige Offenlegung von Geheimverträgen zur Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe“. 27,5 Prozent der Hauptstadt-Bevölkerung nahm an dem Volksentscheid teil, 98,2 Prozent von ihnen stimmten mit Ja.

„Jetzt geht die Arbeit erst richtig los“, sagt Ulrike von Wiesenau aus dem Sprecherteam des Berliner Wassertischs. Dem Netzwerk sind der Volksentscheid und seine erfolgreiche Durchführung zu verdanken. „Wir sind bereits dabei, die offengelegten Verträge und Vereinbarungen Stück für Stück zu prüfen.“

1999 hatte die damalige schwarzrote Koalition die Berliner Wasserbetriebe (BWB) teilweise an private Investoren verkauft: 49,9 Prozent der BWB-Anteile hält seitdem ein Konsortium aus RWE Aqua und Veolia Wasser. Die Verträge blieben geheim. Bekannt – und nach der Offenlegung bestätigt – wurde allerdings, dass das Land Berlin RWE und Veolia auf Dauer einen Ausgleich zahlen muss, wenn die Wasserbetriebe nicht genug Geld erwirtschaften, um den beiden Unternehmen einen garantierten Gewinn auszu zahlen. „Diese Gewinnausschüttung wurde von den Berlinern mit um 35 Prozent gestiegenen Wasserpreisen und mit Verlusten bei den öffentlichen Einnahmen bezahlt“, so von Wiesenau. RWE und Veolia seien in zehn Jahren 1,3 Milliarden, dem Land Berlin als Mehrheitseigner dagegen nur 0,7 Milliarden Euro als Gewinne ausgezahlt worden.

Derzeit verhandelt die Senatswirtschaftsverwaltung mit RWE über den Rückkauf der Anteile „mit dem Ziel einer Senkung der überhöhten Wasserpreise“, so deren Sprecherin Brigitte Schmidt. Der Berliner Wassertisch befürchtet allerdings, dass die privaten Eigner sich ihren Ausstieg aus den Wasserbetrieben ver-



Foto: Juliane Koch

golden lassen und in der Folge die Wasserpreise weiter steigen werden. Auch der Landesrechnungshof warnt vor „erheblichen finanziellen Risiken“ durch einen Rückkauf der BWB. Im April soll RWE 800 Millionen Euro für seine Anteile verlangt haben. Veolia hingegen ist bislang gar nicht zum Verkauf bereit. Deshalb verhandelt das Land mit dem Unternehmen über eine „Anpassung“ des Konsortialvertrags: „Ziel dieser Gespräche ist es, den Einfluss des Landes auf die BWB zu erhöhen, die Wasserpreise zu senken und die erfolgsunabhängigen Gewinngarantien zugunsten des privaten Investors aufzuheben“, betont Schmidt. Dem Berliner Wassertisch geht es

nach wie vor darum, dass die Verträge für nichtig erklärt werden. Nur so könnten die Wasserbetriebe kostengünstig und bürgernah rekommunalisiert werden. Deshalb lehnt das Netzwerk Rückkauf-Verhandlungen vor einer genauen Prüfung der Verträge ab.

Rekommunalisierung durch Rückabwicklung?

Um die kümmert sich nun die vom Wassertisch gegründete Arbeitsgruppe „Klärwerk“: Sie geht derzeit alle veröffentlichten Verträge und Vereinbarungen ab 1999 Paragraph für Paragraph durch. Der Berliner Senat selbst erken-

ne keine juristisch haltbaren Ansatzpunkte für die Nichtigkeit des Konsortialvertrages, so Schmidt. Dagegen sieht der Berliner Wassertisch Anzeichen dafür, dass schon beim Bieterverfahren nicht alles korrekt verlaufen ist. Das Netzwerk vermutet zudem, dass noch immer nicht alle vertragsre-

levanten Unterlagen öffentlich gemacht wurden. Man wolle keine Rekommunalisierung um jeden Preis, so Wassertisch-Sprecherin von Wiesenau. „Deshalb bereiten wir derzeit eine Klage für die Rückabwicklung der Verträge vor dem Berliner Verfassungsgericht vor.“

Dafür will das Netzwerk Berliner Wassertisch möglichst viele Berliner Abgeordnete gewinnen: Um die Klage einzureichen, bedarf es mindestens 25 Prozent der Parlamentsmitglieder. Wassertisch-Sprecherin von Wiesenau appelliert deshalb auch an die Bürger, ihre Wahlkreisabgeordneten zur Beteiligung an der Klage aufzufordern.

Kristina Simons

Transparenz ► und Klarheit zeichnete die Politik um das Berliner Wasser in der Vergangenheit nicht aus

■ Immer auf dem Laufenden sein unter: www.berliner-wassertisch.net. Veröffentlichte Verträge und Nebenabreden unter der Kategorie Volksentscheid → Verträge.

Bundeskartellamt prüft Wasserpreise

Das Bundeskartellamt hält die Berliner Wasserpreise im Vergleich zu denen anderer Großstädte für zu hoch und prüft, ob ein Preismissbrauch vorliegt. Ein Kubikmeter (1000 Liter) Trinkwasser kostet in Berlin derzeit 2,17 Euro. Hinzu kommt ein monatlicher Grundpreis, der sich nach der Größe des Wasserzählers und der jährlich verbrauchten Menge richtet. Preissenkungen um bis zu 50 Cent je Kubikmeter seien möglich, so das Bundeskartellamt. Die Berliner Wasserbetriebe bezweifeln die Zuständigkeit der Wettbewerbsbehörden und haben Klage gegen die Anwendbarkeit des Kartellrechts eingereicht.

ks

MIETERMAGAZIN-GESPRÄCH

„Klimaschädliches Verhalten nicht weiter unterstützen“

Bündnis 90/Die Grünen haben unlängst ein Richtungspapier verabschiedet, dass die Anforderungen des Klimaschutzes mit dem Anliegen eines sozial gerechten Mietrechts versöhnt („Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen“). Wie das aussehen soll, erläutert die wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion der Grünen, Daniela Wagner, im MieterMagazin-Gespräch.

MieterMagazin: Ein Anliegen der Grünen in der Wohnungspolitik ist die energetische Sanierung. Sie wünschen sich die Warmmietenneutralität, sagen aber auch, dass diese nicht in allen Beständen zu realisieren ist. Wie kann man es hinkriegen, dass energetische Sanierung dort

Energiepreise sich allerdings im gleichen Tempo wie bisher verteuern, wird die Möglichkeit immer größer, dass man modernisiert, ohne die Bruttomieten zu verteuern.

Wie auch immer: Da 40 Prozent der Endenergie im Bereich des Wohnens verbraucht werden, kommen wir

MieterMagazin: Die energetische Sanierungsquote liegt derzeit bei 1 Prozent des Bestandes. Um die Klimaschutzziele in einem überschaubaren Rahmen von 30 bis 40 Jahren zu erreichen, müsste die Quote auf 3 Prozent hochgefahren werden. Wie wollen Sie das erreichen?

Wagner: Machbar ist dies nach meiner Meinung, indem man Fordern und Fördern aneinander koppelt: Wir müssen zunehmend Energie-sparmaßnahmen für den Gebäudebestand gesetzlich einfordern, andererseits müssen wir dieses Verlangen flankieren mit einer entsprechenden öffentlichen Bezuschussung. Dabei ist zu beachten, dass die Förderung auf die Bedürfnisse der in Betracht kommenden Vermieter abgestimmt ist. Was ist zum Beispiel daran at-

Rund 16 Milliarden Euro lassen sich allein 2012 nach Ansicht der Grünen-Wohnungsexpertin Daniela Wagner durch den Abbau klimafeindlicher Subventionen einsparen



Fotos: Christian Muhrbeck



warmmietenneutral durchgeführt wird, wo es möglich ist, und in Beständen, wo nicht möglich, die Mieter nicht die Dummen sind, die die Rechnung bezahlen müssen?

nicht daran vorbei, den Gebäudebestand der Bundesrepublik energetisch zu erneuern. Darüber hinaus ist ohne eine hohe Energieeffizienz im Gebäudebestand der Atomausstieg nicht zu schaffen.

Da Mieter und Vermieter die damit verbundenen Lasten nicht alleine schultern können, braucht es eine angemessene Förderung. Wir planen daher eine Ausgestaltung der KfW-Förderprogramme für die energetische Gebäudesanierung, die verbindlich, transparent und zielgruppengerecht die energetische Sanierung fördert. Und zwar auf einem Niveau, das modernisierungsbedingte Mietsteigerungen soweit verringert, dass wir zumindest in die Nähe der Warmmietenneutralität kommen.

traktiv, wenn der Staat den Vermietern – wie bisher – zinsgünstige Kredite über die KfW anbietet, die an hohe energetische Anforderungen geknüpft sind, es aber die aktuelle Lage am Geldmarkt zulässt, dass sich ein Gebäudeeigentümer bei jeder anderen Bank ähnlich günstig mit Geld versorgen kann, dabei jedoch keinen Förderbedingungen unterliegt? Um die Attraktivität zu erhöhen, müssen die Zinssätze der KfW-Förderbank signifikant unterhalb der marktüblichen Lage liegen.

MieterMagazin: Nach wie vor werden bei einer energetischen Bestandssanierung vorwiegend Heizungen mit fossilen Brennstoffen eingebaut. Auch wenn diese deutlich sparsamer sind als noch vor 20 Jahren: Macht das angesichts der Kos-

Wohnungspolitikern mit langem Atem

In ihrer Zeit als Darmstädter Stadträtin legte Daniela Wagner den ersten ökologischen Mietspiegel Deutschlands vor. Nach Mandaten in Kommune und Land ist sie seit 2009 Mitglied der Bundestagsfraktion und wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen. Die 53-Jährige gehört dieser Partei seit 30 Jahren an.

uh

Wagner: Wir haben festgestellt, dass die warmmietenneutrale Sanierung im Moment tatsächlich nur in Ausnahmefällen möglich ist. Sollten die

tenexplosion bei den fossilen Brennstoffen überhaupt noch Sinn?

Wagner: Natürlich sind Heizungen mit fossilen Brennstoffen ein Auslaufmodell. Künftige staatliche Marktanzreizprogramme müssen die Förderung von Heizanlagen koppeln an Solarthermie, Photovoltaik und andere nicht-fossile Energieträger.

MieterMagazin: Die Bundesregierung hat angekündigt, dass sie im Rahmen der Energiewende für die KfW-Gebäudesanierungsprogramme 1,5 Milliarden Euro aus dem Energie- und Klimafonds bereitstellen will. Wirksame staatliche Förderungen im Bereich der energetischen Sanierung – wie von Ihnen vorgeschlagen – werden sehr viel mehr kosten. Kündigen die Grünen hier womöglich nicht ein Vorhaben an, dass sie im

MieterMagazin: ... mir deren Abschaffung Sie aber keine Milliarden-Beträge einsparen werden.

Wagner: Wir haben für unseren Klimahaushalt ausgerechnet, dass wir für 2012 circa 16 Milliarden Euro durch den Abbau klimaschädlicher Subventionen einsparen können. Die Abschaffung des Dienstwagenprivilegs, welches mit circa 90 Millionen Euro zu Buche schlägt, ist dabei nur ein Instrument unter vielen. Auch die Einführung der Kerosinbesteuerung im Inland kann weitere finanzielle Spielräume eröffnen.

MieterMagazin: In Ihrem Papier heißt es: Energetische Sanierungen sollen umfassend durchgeführt werden, gleichzeitig die soziale Ausgewogenheit des Mietrechts erhalten bleiben: Ihre Diktion lässt erkennen, dass Sie da ein Spannungsfeld sehen. Worin besteht das?

Wagner: Es besteht darin, dass sich die Mieten nach einer energetischen Sanierung erheblich erhöhen können, was wiederum dazu führen kann, dass mancher Mieter seine Wohnung verlassen muss.

Deshalb haben wir in unserem Papier auch einige mögliche Stellschrauben im Mietrecht benannt, die es erlauben, solche unerwünschten Effekte zu vermeiden. Da ist zum Beispiel die Reduzierung der Modernisierungsumlage von 11 auf 9 Prozent. Zusätzlich wollen wir, die Landesregierungen ermächtigen, dass sie in Kommunen und Teilgebieten die Wiedervermietungsmieten auf einen Betrag von höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen können, wenn dort ein Wohnungsmangel vorliegt. Weiter beabsichtigen wir, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent zu reduzieren. Das alles soll die Dynamik der Mietpreisentwicklung dämpfen, da-

mit die Haushalte in ihren Wohnungen und Wohngebieten verbleiben können.

MieterMagazin: Wenn das Haushaltseinkommen eines Mieters durch eine Modernisierung überstrapaziert wird, soll die Modernisierung zwar dennoch durchgeführt werden, der Mieter aber nicht dafür zahlen müssen. Wer bezahlt?

Wagner: Das muss im Verhältnis von Hauseigentümer und staatlicher Förderung geregelt werden. Wir setzen uns beispielsweise für die Einführung eines Klimawohngelds ein.

MieterMagazin: Zum Schluss noch eine Frage zum Thema Contracting: Sie wollen diese Form des Outsourcings von Wärmelieferung für Vermieter rechtlich erleichtern. Bislang haben wir aber die Situation, dass für den Mieter dadurch die Heizkosten in erster Linie teurer wurden – und zwar, ohne dass ihm dafür im Gegenzug eine saubere Technik geboten wurde. Wie soll der Mieter künftig denn von Contracting profitieren?

Wagner: Unerwartet hat hierzu Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger einen durchaus mieterfreundlichen Vorschlag gemacht, den wir unterstützen. Vorgesehen ist in ihrem Referentenentwurf zu einer Mietrechtsnovelle, dass der Mieter die Kosten als Betriebskosten zwar tragen muss, aber nur dann, wenn diese die bisherigen finanziellen Aufwendungen für Wärme und Wasser nicht übersteigen. Das ist leider der einzige Vorschlag von ihr, in dem Mieter- und Klimaschutz zusammenkommen.

MieterMagazin: Wir bedanken uns für das Gespräch.

Das Gespräch führte MieterMagazin-Redakteur Udo Hildenstab



Falle einer Regierungsteilnahme genauso schnell fallen lassen müssen, wie weiland die FDP ihre angekündigten Steuersenkungen?

Wagner: Es ist in diesen Zeiten natürlich immer hochriskant, irgendetwas anzukündigen, was mit hohen Kosten verbunden ist. Andererseits muss eine Partei auch eine Position und den Willen entwickeln, diese dann auch durchzusetzen. Eine entscheidende Frage ist beispielsweise: Haben wir den Mut, steuerliche Privilegien und Subventionen anzutasten, die im großen Umfang klimaschädliches Verhalten honorieren?

MieterMagazin: Woran denken Sie?
Wagner: Na, nehmen wir doch mal die Dienstwagen-Besteuerung: Das ist eine riesige Steuerentlastungsmaschine ...



GEBÄUDE IM WANDEL

Müllers Werk und Kahlfeldts Beitrag

Hans Heinrich Müller hat in Berlin Spuren hinterlassen: Als Chefarchitekt des Vattenfall-Vorläufers Bewag entwarf er Dutzende Stromversorgungsbauten. Viele dieser Industriedenkmäler wurden inzwischen umgenutzt. Der ehemalige elektrische Stützpunkt Zeppelin im Wedding ist heute ein Mehrfamilienhaus.

„W“ wie „Wohnen“: Hinter dieser Metalltür wohnt Susanne Stock



alle Fotos: Sabine Münch

„Zelle 17-24“ steht auf der schweren Metalltür, darunter „Hochspannung Vorsicht! Lebensgefahr“. Was sich dahinter verbirgt, hat allerdings so gar nichts mit einer Zelle zu tun und auch nichts Gefährliches an sich: Wenige Schritte durch einen Flur, dann fällt der Blick in einen großen offenen Raum. Er vereint Wohn-

zimmer, Arbeitsbereich und Küche. Nur drei Pfeiler dienen als Stützen, tragende Wände gibt es keine. „Anfangs war der Raum noch größer“, erzählt Susanne Stock, die mit ihrer Familie in der zweiten Etage des Atelierhauses Zeppelin in der Brüsseler Straße im Wedding wohnt. „Doch inzwischen haben wir drei Kinder – deshalb haben wir Wände eingezogen und Räume abgetrennt.“

1928 hatte Bewag-Chefarchitekt Hans Heinrich Müller den Sechs-Kilovolt-Stützpunkt Zeppelin entworfen. Das Innere des Fünfgeschossers war ursprünglich tatsächlich unterteilt in eine Vielzahl kleinteiliger Zellen neben einigen größeren Flächen. „Das Gebäude hatte eine rein technische Funktion“, sagt die Architektin Petra Kahlfeldt. Sie hat zusammen mit ihrem Mann Paul Kahlfeldt nicht nur den Stützpunkt, sondern eine ganze Reihe der von Müller entworfenen Stromversorgungswerke in Berlin umgebaut: zu Wohnhäusern, Büros und einem Museum.

Müller plante in Berlin zwischen 1924 und 1930 weit über 40 Stützpunkte, Umspan- und Gleichrichterwerke sowie zehn Abspannwerke. Man erkennt seine Handschrift überall in der Stadt wieder: an der Ohlauer Brücke in Kreuzberg, in der Leibnizstraße in Charlottenburg oder

Architekt mit klarer Handschrift

der Kopenhagener Straße in Prenzlauer Berg. Industriebauten wurden damals nicht mehr versteckt in Hinterhöfen oder abgelegenen Gebieten, sondern selbstbewusst mitten in Wohnquartiere gesetzt. Dass sie bei Müller nicht wie Fremdkörper wirkten, liegt auch an den roten Ziegelfassaden, mit denen er die Stahlskelette ummantelte. Gleichzeitig übersetzte er den Stil der märki-



schen Backsteingotik in eine moderne Sprache.

In Abspannwerken wurde der Strom, der mit 30 Kilovolt aus den Kraftwerken am Stadtrand kam, auf sechs Kilovolt transformiert („abgespannt“). Elektrische Stützpunkte wie der in der Brüsseler Straße dienten dazu, diesen abgespannten Strom weiter an die Netzstationen und Transformatorsäulen zu verteilen. Der Stützpunkt Zeppelin versorgte einst die Gebäude in der Umgebung und das nahe Rudolf-Virchow-Krankenhaus mit Strom. In den 1980er Jahren verlor er seine technischen Aufgaben. 1983 wurde der Stützpunkt Zeppelin abgeschaltet und stand danach leer. Der denkmalgeschützte Stützpunkt eignete sich ideal für den Umbau zum Mehrfamilienhaus: Die fünf Geschosse haben Grundflächen von 110 bis 140 Quadratmetern, drei Meter hohe Decken und keine störenden tragenden Wände. Ursprünglich führten hier geschossweise brückenartige Gänge zu kleinteiligen Zellen und Schalteinheiten, die sich vertikal die Wände hochzogen. Die Zellen hingen in einer Ummantelung aus Maschendraht. Nach ihrem Ausbau

Berlin unter Strom

Mit der Gründung Groß-Berlins im Jahr 1920 kam die Energieversorgung an ihre Grenzen. Nicht nur Industrie, U- und Straßenbahnen benötigten jede Menge Strom. Zu den bis dahin schon 1,9 Millionen Berlinern war noch mal die gleiche Einwohnerzahl hinzugekommen. Die „Berliner Städtische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft“ (Bewag), 1923 aus den „Städtischen Elektrizitätswerke Berlin“ (StEW) hervorgegangen, setzten gemeinsam mit der AEG und den Siemens-Schuckert-Werken das neue Energiekonzept für Groß-Berlin um. AEG und Siemens bauten die Kraftwerke und das Baubüro der Bewag plante die Bauwerke für die Energieverteilung. Leiter des Baubüros wurde 1924 der Architekt Hans Heinrich Müller. 1925 waren 25 Prozent, 1927 bereits 50 Prozent und 1932 rund 75 Prozent der Haushalte ans öffentliche Stromnetz angeschlossen. Berlins Stromerzeugungs- und -verteilungskonzept gehörte damals zum modernsten der Welt. ks



aus einem großen Raum. Nur Schlaf- und Badezimmer sind abgetrennt, außerdem, wie bei allen Bewohnern, der kleine Raum, in dem sich einst der Lastenaufzug befand. Die einen nutzen ihn heute als Wintergarten, die anderen als Gästezimmer. „Da es dort keine Heizung gibt, lagern wir darin im Winter unsere Kartoffeln“, sagt Stock lachend. Auf der Rückseite des Hauses erstreckt sich ein etwa 500 Quadratmeter großer Garten. Die zurückversetzten außenliegenden Rettungswege, die auf der einen Seite in den Lastenaufzug, auf der anderen Seite ins Treppenhaus führten, dienen heute als Balkone. In die Wand zu den Balkonen und in die seitliche Brandwand wurden nachträglich Fenster eingebaut. Daneben sind die sakral anmutenden, typischen „Müller-Fenster“ erhalten geblieben: schmale, langgezogene Öffnungen, die sich an der Rückfront wie Orgelpfeifen

Umbau mit viel Umsicht

die Fassade hochziehen. Zwischen den vertikalen Fensterbändern verläuft jeweils ein gleich breiter Streifen aus rotem Backstein. An der vorderen Fassade sind die Fenster in den einzelnen Etagen dagegen horizontal auf einer Ebene angeordnet. „Müller hat zwar durch Materialwahl und Fassadengliederung deutlich gemacht, dass es sich um einen Industriebau handelt, diesen aber durch die Vielzahl der Fenster und die Traufhöhe in die Blockrandbebauung integriert“, so Kahlfeldt. Doch hebt sich vor allem die Fassade

von den Nachbargebäuden auch dadurch ab, dass sie von Geschoss zu Geschoss nach oben hin um einen halben Backstein zurückversetzt ist. Das Treppenhaus versprüht Industriecharme im besten Sinne. „Schon durch die geschmiedeten Geländer und Handläufe unterscheidet es sich von einem typischen Altbau-treppenhaus“, sagt Stock. Ganz bewusst hat Architektin Kahlfeldt das Originalgeländer belassen und lediglich aus Sicherheitsgründen erhöht. „Uns lag viel daran, bei der Umnutzung nicht den Denkmalwert und das Erscheinungsbild zu verändern“, betont sie. „Wir wollten das Gebäude nicht totsaniieren.“ Auch die ursprünglichen einfachverglaste Stahlfenster prägen noch heute das Gesicht des Hauses. „Da-

◀ *Ausspannen statt abspannen: Der alte elektrische Stützpunkt Zepelin beherbergt jetzt Wohnungen mit großzügigen Grundrissen*

boten die Etagen eine Großzügigkeit, die viel Raum für individuelle Grundrisse und Lebensmodelle bot. „Wir haben bewusst nur den Grundausbau vorgenommen“, sagt Petra Kahlfeldt. „So konnten die Bewohner ihre Wohnungen individuell nach ihren Bedürfnissen aufteilen.“

Anstatt eines Investors hatten sich fünf Parteien zusammengetan und jeweils eine Etage gekauft. Einige haben ihre Wohnung vermietet, andere leben selbst darin. Die Kunststiftung Baden-Württemberg nutzt eine Etage als Wohn- und Atelierraum für ihre Stipendiaten. Susanne Stock und ihr Mann waren das erste Mal am „Tag des offenen Denkmals“ vor mehr als zehn Jahren in dem ehemaligen Stützpunkt. „Bei der Gelegenheit lernten wir Petra Kahlfeldt kennen, die uns von ihren Umnutzungsplänen erzählte“, erinnert sie sich.

Bei ihrem Nachbarn im Erdgeschoss besteht fast die gesamte Wohnung



Industriecharme im besten Sinne: das Treppenhaus

mit keine Wärme verloren geht, haben wir innen eine zweite Schicht isolierverglaste Fenster davorgesetzt.“ Das ganze Gebäude wurde von innen gedämmt: So bekamen etwa die Innenseiten der Außenwände einen sechs Zentimeter dicken Wärmedämmputz. Ein zusätzlicher Fußboden in den Wohnungen sorgt nicht nur für mehr Wärme von unten. „Wir haben hier auch gleich eine Trittschalldämmung eingebaut.“ Die war beim Bau des Stützpunktes nicht nötig: Er wurde vollautomatisch betrieben, nicht ein einziger Mensch arbeitete hier. Von der früheren Nutzung zeugen übrigens heute auch noch die alten Leuchtbuchstaben der Bewag, von denen jeder der fünf Bewohner einen bekommen hat – Susanne Stock das „W“.

Kristina Simons

◀ *Der Industriebau zeigt Anklänge an die umgebende Wohnbebauung*



BETRIEBSKOSTENSPIEGEL

Klare Teuerung nur bei Heizung und Warmwasser

Verglichen mit dem neuen Mietspiegel ist die Entwicklung bei den Nebenkosten weniger dramatisch. Die meisten Betriebskosten sind stabil geblieben oder sogar minimal gesunken, lediglich bei Heizung und Warmwasser gab es einen deutlichen Anstieg. Das belegt die Betriebskostenübersicht, die kürzlich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht wurde.

Die Hausmeisterkosten sind unterschiedlich, weil auch der Umfang ihrer Tätigkeiten differiert

■ Der Berliner Mietspiegel kann heruntergeladen werden unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml

Der Betriebskostenspiegel, der seit 2005 alle zwei Jahre als Anhang des Berliner Mietspiegels erscheint, ist zwar nicht rechtsverbindlich. Dennoch bietet er einen guten Überblick über die üblicherweise in Berlin anfallenden kalten und warmen Nebenkosten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Er basiert auf den Daten von rund 1600 Wohngebäuden beziehungsweise Wirtschaftseinheiten.

Wie schon beim letzten Mal hat die überwiegende Anzahl der Vermieter mit der Begründung „Empfehlung des BBU“ die Teilnahme verweigert. Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) lehnt man den Betriebskostenspiegel grundsätzlich als nicht repräsentativ ab. „Aus unserer Sicht ist es positiv, wenn Mieter Vergleichsmöglichkeiten haben, aber beim BBU fürchtet man offenbar zu viel Transparenz und sieht den Betriebskostenspiegel

als Kampfinstrument der Mieter“, kommentiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Im Schnitt zahlen Berlins Mieterhaushalte 2,48 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für die Nebenkosten, das sind 15 Cent mehr als noch vor zwei Jahren. Davon entfallen 1,44 Euro auf die kalten und 1,04 Euro pro Quadratmeter auf die warmen Nebenkosten. Etwas teurer sind Hauswart und Gebäudereinigung geworden, die Kosten für Straßenreinigung, Grundsteuer, Müllbeseitigung und den Schornsteinfeger sind dagegen leicht gesunken. Anders sieht es bei den warmen Betriebskosten aus. Für Heizung und Warmwasser sind 20 Cent mehr aufzubringen als beim letzten Betriebskostenspiegel. Interessant ist ein Vergleich nach Energieträgern: In Wohnungen mit Gasversorgung heizt man mittlerweile am teuersten – durchschnittlich 1,28 Euro sind hier für Heizung und Warmwasser zu zahlen. Am günstigsten mit 0,80 Euro ist die Fernwärme, beim Öl schlagen die Wärmekosten mit 0,93 Euro zu Buche.

Die Höhe der Betriebskosten hängt von vielen Faktoren ab. Wo es beispielsweise keinen Aufzug oder keinen Hauswart gibt, können natürlich auch keine entsprechenden Kosten entstehen. Eine große Rolle spielt die vernünftige Bewirtschaftung durch den Vermieter, aber auch Mieter haben durch Mülltrennung und einen sparsamen Umgang mit Wasser einen Einfluss. Der Betriebskostenspiegel weist für jede Kostenart einen Durchschnittswert sowie einen oberen und unteren Wert einer Spanne auf, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt.

Foto: Christian Muhrbeck



Grundsteuer

Bei Altbauten bis 1949 bewegt sich die Höhe meist im unteren Spannungsbereich. Bei neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden dagegen Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt. Die letzte Erhöhung des Hebesatzes für die Grundsteuer in Berlin fand am 1. Januar 2007 statt.

Wasserversorgung und Entwässerung

Hier ist eine große Schwankungsbreite festzustellen. Neben den festgelegten Tarifen ist vor allem das Verbrauchsverhalten ausschlaggebend. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Zum 1. April 2010 sanken die Mengenpreise für Trink- und Schmutzwasser leicht, gleichzeitig wurden die Grundpreise für Wasserzähler und der Tarif für Niederschlagswasser erhöht. Im Ergebnis ist für Haushalte, die in den für Berlin typischen größeren Mietshäusern wohnen, mit einer leichten Entlastung zu rechnen.

Aufzug

Die Höhe der Kosten ist abhängig von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der Anzahl der Geschosse (Wohnungen). Tendenziell konnte ein Zusammenhang von der Ge-

Die praktische Bedeutung des Betriebskostenspiegels

Der Betriebskostenspiegel ist – anders als der Mietspiegel – nicht bindend für Vermieter. Das heißt, Mieter können nicht unter Berufung auf überdurchschnittliche Werte Nachzahlungen verweigern oder Senkungen fordern. Trotzdem ist er ein wichtiges Instrument für eine erste Überprüfung der Betriebskostenabrechnung. Deutliche Überschreitungen sollten stutzig machen. In einem solchen Fall sollte man zur Rechtsberatung gehen.

Ein Rechenbeispiel: Laut Betriebskostenabrechnung wurde im Abrechnungsjahr 63 Euro für die Gartenpflege berechnet, die Wohnung ist 75 Quadratmeter groß. Daraus ergibt sich: 63 Euro geteilt durch 12 Monate geteilt durch 75 Quadratmeter = 0,07 Euro pro Quadratmeter monatlich.

bl

schosszahl und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugskosten ermittelt werden: eher niedrigere Kosten bei neun und mehr Geschossen und höhere Aufzugskosten bei Häusern mit bis zu fünf Geschossen.

Straßenreinigung

Hier gibt es eine sehr geringe Schwankungsbreite, wobei diese Position aufgrund ihrer Höhe ohnehin nur einen sehr geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten hat. Zum 1. Januar 2011 wurden die Straßenreinigungsgebühren der BSR um rund 1,9 Prozent angehoben. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2010 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken

Müllbeseitigung

Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und dem Baualter der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Leicht überdurchschnittliche Kosten hatten Wohnhäuser mit neun und mehr Geschossen. Zum 1. Januar 2011 stiegen die Standardentgelte für die grauen Hausmüllbehälter. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2010 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

Hauswart

Die Hauswartkosten wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Überdurchschnittliche Kosten wurden bei neueren Wohngebäuden ab 1984 ermittelt.

Schneebeseitigung

Diese Kosten hatten aufgrund ihrer Höhe nur einen sehr geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Die Änderungen zum Winterdienst im Straßenreinigungsgesetz vom November 2010 werden voraussichtlich zu höheren Kosten führen, die sich frühestens in den Abrechnungen für das Jahr 2010 niederschlagen werden.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite ist hier relativ groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von den zum Haus beziehungsweise zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätzen und Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)

Diese Kosten wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf. Höhere Kosten waren vor allem bei neueren Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit ab 1965 zu beobachten.

Schornsteinreinigung

Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit 1919 bis 1949 und 1956 bis 1964 sowie unsanierten Gebäuden ermittelt. Grund: Hier gibt es noch Ofenheizungen.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabelanschluss

Durchschnittlich niedrigere Kosten wurden bei Gebäuden mit sechs und mehr Geschossen ermittelt.

Sonstige kalte Betriebskosten

Eine eindeutige Abhängigkeit der Höhe dieser Kosten von der Bezugfertigkeit der Wohnobjekte war nicht feststellbar.

Heizung

Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Die Preise für Heizöl haben sich im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr erheblich erhöht. Diese Erhöhung wird sich bei der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungs-

Abrechnungsjahr 2009

Betriebskostenart	Unterer Spannenwert*	Mittelwert	Oberer Spannenwert*
Grundsteuer	0,14	0,24	0,45
Wasserversorgung	0,12	0,27	0,49
Entwässerung	0,10	0,22	0,32
Niederschlagswasser	0,03	0,05	0,08
Aufzug	0,07	0,16	0,26
Straßenreinigung	0,01	0,03	0,06
Müllbeseitigung	0,09	0,16	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,12	0,25
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,04	0,11	0,18
Schneebeseitigung	0,01	0,02	0,04
Gartenpflege	0,01	0,05	0,10
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,04	0,11	0,17
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelanschlusses	0,03	0,11	0,18
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,03	0,05
Heizung	0,33	0,77	1,25
Warmwasser	0,08	0,28	0,54
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,03	0,06

Angaben in Euro pro Quadratmeter monatlich

* 4/5-Spanne

jahr 2010 niederschlagen. Einen derartigen Preisauftrieb gab es bei Fernwärme und Gas im Jahr 2010 nicht.

Warmwasser

Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten. Die ermittelten Durchschnittswerte schwankten zwischen den verschiedenen Bezugfertigkeitssklassen.

Sonstige warme Betriebskosten

Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Höhere sonstige warme Betriebskosten wurden bei Heizungen mit dem Energieträger Gas ermittelt.

Birgit Leiß

MIETKAUTION

Teure Absicherung

Mit dem Einzug in eine neue Wohnung ist neben den Umzugskosten auch das Geld für die Kautionsversicherung aufzubringen. Im Regelfall sind das drei Nettokaltmieten. Für diejenigen, die das Geld nicht auf der hohen Kante haben, bieten Versicherungsunternehmen seit 2009 eine Mietkautionsversicherung an. Der Berliner Mieterverein (BMV) und die „Stiftung Warentest“ raten davon ab.

Wer beim Einzug in eine neue Wohnung auf eine Kautionsversicherung setzt, rechnet kurzfristig

Der Vorteil einer Mietkautionsversicherung scheint klar auf der Hand zu liegen: Beim Einzug in die neue Wohnung werden die finanziellen Belastungen gering gehalten. Denn eine Kautionssumme muss vom Mieter nicht aufgebracht werden. Für den Fall, dass dann zum Beispiel nach dem Auszug in der Wohnung Schäden festgestellt werden, haftet als Bürge das Versicherungsunternehmen, bei dem die Mietkautionsversicherung abgeschlossen wurde. Das hört sich gut an. Aber die Sache hat mehrere Haken.

zu 100 Euro sein“, erklärt Michael Sittig von der Stiftung Warentest und ergänzt: „Dagegen wird die klassische Mietkaution entweder auf einem verpfändeten Mieterkonto oder auf dem Kautionskonto des

Der Versicherer holt sich sein Geld zurück

Vermieters angelegt.“ Im Normalfall bekommt der Mieter nach dem Auszug diese Summe plus Zinsen ausbezahlt, sofern der Vermieter keinen Grund zum Einbehalten des Geldes hat.

Zusätzlich zu den Gebühren gibt es bei der Kautionsversicherung einen weiteren Nachteil, der gleichfalls vielen Mietern nicht bewusst ist: Hat die Versicherung einmal an den Vermieter gezahlt, holt sie sich den Betrag vom Mieter zurück. „Bestreitet der Mieter, dass der Vermieter zum Beispiel eine berechnete Forderung aus Betriebskosten hatte, muss er das anschließend mit dem Vermieter notfalls vor Gericht ausfechten. Mit dem Abschluss einer Kautionsversicherung ist man beim Auszug also nicht alle seine finanziellen Sorgen los“, warnt Michael Sittig von der Stiftung Warentest.

Der Berliner Mieterverein rät aus ähnlichen Gründen vom Abschluss einer Mietkautionsversicherung ab. „Am Ende wird dieser Weg für den Mieter zu teuer. Oft ist er auch gar nicht nötig, weil Mieter das Recht haben, die Kautionssumme in bis zu drei Raten zu zahlen“, beschreibt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild eine mögliche Alternative.

Wenn Mietinteressenten die Kautionssumme für die neue Wohnung nicht aufbringen können, zum Beispiel weil es nach dem Auszug aus der alten Wohnung mehrere Monate dauert,

Bürgschaft mit Pferdefuß

Bei der Mietkautionsversicherung handelt es sich juristisch um eine „unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage“ (§§ 770 und 771 BGB). Zwei Anbieter von Mietkautionsversicherungen auf dem Markt – „Eurokaution“ und „Deutsche Kautionskasse“ – fügen noch einen kleinen Zusatz an: Sie sprechen von einer Bürgschaft „auf erstes Anfordern“, berichtet das Wirtschaftsmagazin Focus Money, das Policen für Privatkunden von vier Anbietern der Mietkautionsversicherungen untersucht und bewertet hat. Das bedeutet in der Praxis: Wenn ein Vermieter die Auszahlung der Kautionssumme verlangt, informiert die Versicherung den Mieter. Dieser kann innerhalb einer bestimmten Frist – je nach Anbieter sieben bis 14 Tage – Einspruch erheben, sofern es triftige Gründe gibt. „Handelt es sich um eine Bürgschaft auf erstes Anfordern, so sind sogenannte liquide Beweismittel beizubringen. Im Klartext: eine einstweilige Verfügung, ein rechtskräftiges Urteil oder ein anderweitiger vollstreckbarer Titel. Für den Mieter eine ziemliche Hürde“, meint Focus Money.

bk

„Wir raten von einer Mietkautionsversicherung ab, denn sie kostet den Mieter Geld, das er am Ende der Mietzeit nicht zurückbekommt; das können jährlich je nach Anbieter bis




Foto: Sabine Münch

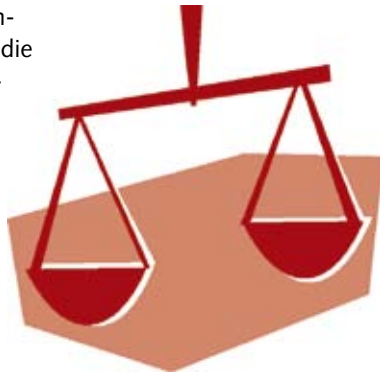
bis sie ihre bisherige Kautionssumme ausbezahlt bekommen und auch kein Verwandter oder Freund aushelfen kann, kann die Kautionsversicherung eine Übergangslösung sein.

„Austausch“ vereinbaren

Sobald aber die Kautionssumme aus dem alten Mietverhältnis auf dem Konto eintrifft, sollte der Mieter dem Versicherer kündigen und mit dem Vermieter eine klassische Mietkaution vereinbaren. Da er dazu die Einwilligung des Vermieters braucht, ist es ratsam, sich von ihm bereits im Mietvertrag zusichern zu lassen, dass man die anfangs als Kautionsversicherung gestellte Mietsicherheit später austauschen darf.

Bettina Karl

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

Modernisierungsankündigung

Die Mieterhöhung wegen einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt hat.

BGH vom 2.3.2011 – VIII ZR 164/10 –

 Langfassung im Internet


Nach Ansicht des BGH soll die Ankündigungspflicht es dem Mieter lediglich ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und gegebenenfalls sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Zweck der Ankündigungspflicht sei aber nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Absatz 1 BGB auf den Mieter umzulegen. Die BGH-Entscheidung hat Auswirkungen nur für Modernisierungen im „Außenbereich“. Eine „Härte“ im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB kann bei fehlender Ankündigung im Zahlungsprozess nach § 559 BGB geprüft werden. Trotz dieser BGH-Entscheidung bleibt ungeklärt, ob andere als „finanzielle“ Härten mit einer selbständigen Leistungsklage vorgebracht zum Rückbau der Maßnahme führen können. Ferner ist weiterhin zweifelhaft, ob eine Ankündigung, die nichts weiter enthält als die (zutreffende) künftige Mieterhöhung, ebenfalls die Rechtsfolge des § 559 b Absatz 2 Satz 2 BGB auslöst.

Schönheitsreparaturen als Modernisierungskosten

Zu den Kosten baulicher Modernisierungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration. Diese Kosten können auch dann gemäß § 559

Absatz 1 BGB umgelegt werden, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchgeführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen gemäß § 554 Absatz 4 BGB erstattet hat.

BGH vom 30.3.2011 – VIII ZR 173/10 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter kündigte den Einbau von Wasserzählern und eine darauf gestützte Mieterhöhung um 2,28 Euro monatlich an. Der Mieter teilte dem Vermieter daraufhin mit, dass der Einbau erst dann geduldet werde, wenn er einen Vorschuss für die hierdurch erforderlich werdende Neutapezierung der Küche zahle. Dieser Forderung kam der Vermieter nach, erklärte jedoch, dass es sich auch insoweit um umlagefähige Modernisierungskosten handle, weswegen die Mieterhöhung entsprechend höher ausfallen werde.

Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich: Es mache keinen Unterschied, ob der Vermieter die Arbeiten selbst in Auftrag gebe und die Kosten direkt trage oder ob der Mieter sie ausführe und sich die Kosten nach § 554 Absatz 4 BGB vom Vermieter erstatten lasse. In beiden Fällen seien die Renovierungsarbeiten Teil der Modernisierungskosten, die mit 11 Prozent jährlich auf die Miete umgelegt werden könnten.


Offen bleibt, ob diese Entscheidung nur für modernisierungsbedingte Renovierungsarbeiten gilt oder auch für andere Aufwendungen, die der Mieter anlässlich einer Modernisierung tätigt (beispielsweise End-Reinigungsarbeiten; Kosten der Zwischenumsetzungswohnung; neue Einbaumöbel, Gardinen beziehungsweise Anpassung derselben und so weiter). Ein Trost bleibt: Der Aufwendungsersatzanspruch für Mieter nach § 554 Absatz 4 BGB gilt auch für Instandsetzungsmaßnahmen und führt in diesen Fällen mit Sicherheit zu keiner Mieterhöhung.

Doppelhaushälfte

Bei der Betriebskostenabrechnung für eine Doppelhaushälfte kann der Vermieter die direkt für die Haushälfte anfallenden Betriebskosten an den Mieter „weitergeben“. Er muss nicht die Kosten beider Häuser zusammenzählen und dann verteilen.

[nicht amtlicher Leitsatz]

BGH v. 15.3.2011 – VIII ZR 243/10 –

 Langfassung im Internet

Der Mieter hatte eine Doppelhaushälfte gemietet. Auf die Abrechnung der vom Vermieter verauslagten Nebenkosten wollte der BGH aber die von ihm für die Abrechnung einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung entwickelten Grundsätze nicht ohne Weiteres übertragen. Denn für eine Doppelhaushälfte würden Kosten wie beispielsweise die Grundsteuer in der Regel bereits von der Gemeinde gesondert ausgewiesen, so dass es eine leere För-

melei wäre, vom Vermieter zu verlangen, zunächst die Kosten der beiden Doppelhaushälften zu addieren, um die so ermittelten „Gesamtkosten“ dann wiederum auf die beiden Doppelhaushälften „umzulegen“. Vielmehr genüge der Vermieter in einem derartigen Fall seiner Abrechnungspflicht, wenn er die ihm für die Doppelhaushälfte gesondert in Rechnung gestellte Grundsteuer an den Mieter „weiterleite“, denn in einem solchen Fall sei eine Abrechnung – im üblichen Sinne der Verteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Mieter nach einem bestimmten Umlageschlüssel – nicht vorzunehmen.

Wohnflächenabweichung

Auch wenn eine Wohnung möbliert vermietet ist, ist die Bruttomiete bei einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 Prozent gegenüber der vereinbarten Wohnfläche im Verhältnis der Wohnflächenabweichung gemindert.

BGH vom 2.3.2011 – VIII ZR 209/10 –

➔ Langfassung im Internet

Für die möbliert angemietete, laut Mietvertrag 50 Quadratmeter große Wohnung zahlte der Mieter 600 Euro im Monat. Tatsächlich war die Wohnung aber nur 44,3 Quadratmeter groß. Der Mieter kürzte aufgrund der 11,5-prozentigen Flächenabweichung die Miete um 11,5 Prozent. Das war nach Ansicht des Vermieters zu viel. Er argumentierte, der Umfang der Minderung entspreche ausnahmsweise nicht dem Umfang der Flächenabweichung. Sie müsse halbiert werden auf 5,8 Prozent. Die Wohnung sei möbliert vermietet, und die Einrichtung sei vollständig vorhanden und in Ordnung. Deshalb sei die Nutzungsmöglichkeit für den Mieter nicht so erheblich beeinträchtigt, wie bei einer leer vermieteten Wohnung. Der Bundesgerichtshof folgte dem nicht. Bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 Prozent sei der Mieter auch bei einer möbliert vermieteten Wohnung zu einer entsprechenden Mietminderung berechtigt.

Mieterinsolvenz

In der Insolvenz des Mieters ist die einen Abrechnungszeitraum vor Insolvenzeröffnung betreffende Betriebskostennachforderung des Vermieters auch dann (einfache) Insolvenzforderung, wenn der Vermieter erst nach der Insolvenzeröffnung oder nach dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO abgerechnet hat.

BGH vom 13.4.2011 – VIII ZR 295/10 –

➔ Langfassung im Internet

Am 29. April 2008 wurde über das Vermögen des Wohnungsmieters die Insolvenz eröffnet. Der Treuhänder gab die „Nichthaftungserklärung“ gemäß § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO am 28. Mai 2008 ab. Der Zugang der Betriebskostenabrechnung für 2007 mit unstreitiger Nachforderung von 182,37 Euro datierte vom 2. November 2008. Am 27. Februar 2009 erging der Beschluss über

die Ankündigung der Restschuldbefreiung und am 19. März 2009 über die Aufhebung des Insolvenzverfahrens. Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu befassen, ob – und wenn ja wie – der Vermieter im Jahre 2011 die Nachforderung von 182,37 Euro realisieren kann.

Hierzu stellte er fest: Bei der Insolvenz des Mieters sei eine Betriebskostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungszeitraum eine Insolvenzforderung. Und zwar auch dann, wenn die Betriebskostenabrechnung zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt wäre. Dies gelte ferner auch im Falle einer vom Treuhänder vor der Erstellung der Betriebskostenabrechnung abgegebenen Erklärung nach § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO. § 109 InsO bewirke nicht, dass eine Betriebskostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungszeitraum ihren Charakter als Insolvenzforderung verliere. Die Betriebskostennachforderung könne daher während des laufenden Insolvenzverfahrens nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht, sondern müsse zur Insolvenztabelle angemeldet werden.

Aus der BGH-Entscheidung ergibt sich damit, dass es für die Frage, was vor Insolvenzeröffnung stattgefunden haben muss, auf das Ende der Abrechnungsperiode und nicht auf die Fälligkeit der Abrechnung ankommt. § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO bewirkt, dass der Mieter Betriebskostennachforderungen aus seinem pfändungsfreien Vermögen „nur“ für Abrechnungsperioden, die nach Insolvenzeröffnung beginnen, zahlen muss.

Da das Insolvenzverfahren vorliegend inzwischen aufgehoben worden war, kann der Vermieter die Betriebskostennachforderung wieder gegen den Mieter persönlich geltend machen.

Instanzen-Rechtsprechung

Modernisierung (1)

1. Das Anbringen von Balkonen ist in Berlin keine allgemein übliche Maßnahme im Sinne des § 554 Absatz 2 Satz 4 BGB.

2. Geringfügige Verzögerungen gegenüber der Terminplanung gemäß dem Mitteilungsschreiben zur Modernisierungsduldung oder Überschreitungen der voraussichtlich angesetzten Dauer der Modernisierungsarbeiten sind nach den Umständen des Einzelfalles unbeachtlich (hier: Arbeitsbeendigung erst nach Gewährung des Wohnungszutritts).

3. Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist für den Mieter unzumutbar, wenn sie vor dem Hinter-

grund der Einkommensverhältnisse des Wohnungshaushalts die individuelle Belastungsgrenze überschreitet.

4. Beträgt die Miete nach Modernisierung 33 Prozent des monatlichen Gesamteinkommens, braucht die Modernisierung nicht geduldet zu werden.

LG Berlin vom 19.1.2010 – 65 S 285/09 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

➔ Langfassung im Internet

Modernisierung (2)

1. Zum Anbau eines Balkons als Modernisierung: auch ein verglaster Balkon ist ein Balkon.

2. Bei zwischen 1956 bis 1964 erstellten Wohnungen ist ein Balkon in Berlin allgemein üblich.

LG Berlin vom 15.4.2010
– 67 S 446/08 –, mitgeteilt von
RAin Cornelia Möller

🔗 Langfassung im Internet

Der Anbau eines verglasten Balkons führt nach Ansicht des Landgerichts zu einer Wohnwertverbesserung. Ein verglaster Balkon werde dann nicht zu einem Wintergarten, wenn – wie vorliegend – die Verglasung nicht vollkommen dicht sei, sondern nur einen gewissen Lärm- und Windschutz biete, ohne grundsätzlich die „Freiluftsituation“ eines Balkons aufzuheben. Der geplante Balkon sei mit 7 Quadratmetern groß und geräumig. Er lasse sich gut praktisch nutzen.

Auf den Einwand einer finanziellen Härte konnte sich der Mieter wegen § 554 Absatz 2 Satz 4 BGB nicht berufen, da die Wohnung mit dem Balkon nur in einen allgemein üblichen Zustand versetzt werden sollte. Ein allgemein üblicher Zustand ist bei einer Ausstattung von mehr als zwei Dritteln vergleichbarer Wohnungen, also Wohnungen derselben Baualtersklasse mit dem entsprechenden Merkmal gegeben. Eine Unterscheidung zwischen dem Ost- und dem Westteil Berlins sei dabei nicht mehr angezeigt, da bereits seit dem Berliner Mietspiegel 2005 und sodann in den Mietspiegeln 2007 und 2009 eine einheitliche Übersicht der Mieten in Ost und West ausgewiesen werde, die nur noch bei den zwischen 1973 und 1990 gebauten Wohnungen Unterscheidungen treffe. Hier handele es sich indes um eine Wohnung der Baualtersklasse 1956-64. In dem vom Gericht eingeholten Gutachten habe der Sachverständige nach Auswertung seines umfangreichen Datenbestandes und nach Anfragen bei großen Vermietern und Hausverwaltungen von den insgesamt 152 100 Wohnungen in der Baualtersklasse Daten zu 44 272 Wohnungen erheben können, von denen 36 048 Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet waren, was einem Anteil von 81 Prozent entspreche.

Berliner Mietspiegel

Zur Frage, wann ein Parkettboden in gutem Zustand ist und der Zuschlag von 0,08 Euro pro Quadratmeter monatlich nach dem Berliner Mietspiegel 2009 gerechtfertigt beziehungsweise – hier – nicht ist.

LG Berlin vom 21.12.2010
– 65 S 282/10 –, mitgeteilt von
RA Cornelius Krakau

Das Gericht kam nach einer Ortsbegehung zum Ergebnis, dass vorliegend „kein guter Zustand des Parketts“ im Sinne des entsprechenden Sondermerkmals zum Berliner Mietspiegel 2009 gegeben sei. Es begründete seine Auffassung wie folgt: Das Parkett sei überwiegend stumpf, vergraut, wies Farbveränderungen und Ränder auf. Das gelte offensichtlich für das Arbeitszimmer und das Schlafzimmer. Eine Oberflächenversiegelung sei offensichtlich nicht mehr vorhanden. Auch wenn das Parkett im Wohnzimmer insgesamt einen besseren Eindruck vermittele, ergebe sich überwiegend für die Wohnung kein guter Eindruck des Parketts. Daran ändere auch nichts, dass übergroße Fugen oder etwa Schäden an Parkettstäben nicht erkennbar wären. Wer den von Parkett üblicherweise ausgehenden Eindruck unvermittelt wirken lassen wolle, würde es in allen Räumen zunächst abziehen und die Oberfläche neu versiegeln. Auch knarre das Parkett überdurchschnittlich stark, nämlich bei wirklich jedem Schritt laut wahrnehmbar und intensiv. Zwar gehöre es zur Eigenart des aus Holz bestehenden Parketts, dass es nach einiger Zeit beim Begehen stellenweise knarre, weil es auf Temperatur- und (Luft-)feuchtigkeitsunterschiede reagiere, sich ausdehne und zusammenziehe und damit die Hölzer ihre ursprüngliche Lage und Verbindung veränderten, so dass sie beim Begehen aneinander rieben und damit knarren. Deshalb könne auch Parkett in gutem Zustand durchaus knarren. Allerdings habe hier das Knarren eine nach der Erfahrung der erkennenden Richterinnen bereits übermäßige Quantität angenommen, weil es bei jedem Schritt

auftrete. Ein leises Bewegen in der Wohnung sei hier einem Erwachsenen kaum möglich.

Kaution bei Vermieterwechsel

Der Käufer der Mietwohnung und neue Vermieter hat gegen den Mieter keinen Anspruch auf Leistung der Kaution, wenn diese vom alten Vermieter an den Mieter zurückgezahlt worden war, um sich dadurch der Haftung aus § 566 a Satz 2 BGB zu entledigen.

LG Berlin vom 15.3.2011
– 65 S 283/10 –

🔗 Langfassung im Internet

Gibt der Vermieter die Mietkaution im Laufe des Mietverhältnisses zurück und nimmt der Mieter die Erstattung an, ist darin nach Auffassung des Landgerichts eine einvernehmliche Änderung des Vertrages mit dem Inhalt zu sehen, dass die ursprünglich vereinbarte Leistung einer Mitkaution aufgehoben wird, sofern die Mietvertragsparteien keine weiteren Vereinbarungen unter Einbeziehung des Erwerbers getroffen haben.

Nachholen einer Mieterhöhung

Ist wegen einer öffentlich geförderter Modernisierung mietvertraglich vereinbart, dass Mieterhöhungen nach § 558 BGB jährlich höchstens im Umfang von 0,1278 Euro pro Quadratmeter monatlich verlangt werden dürfen, und versäumte der Vermieter die jährliche Geltendmachung in der Vergangenheit einige Male, ist eine Nachholung der Mieterhöhungen zu einem späteren Zeitpunkt zulässig.

LG Berlin vom 12.10.2010
– 63 S 129/10 –, mitgeteilt von
RAen Daniel Friedrichs & Axel Tolle

Das Gericht ist der Meinung, dass aus der Formulierung im Mietvertrag, dass „jährlich höchstens bis zu 0,25 DM pro Quadratmeter“ verlangt werden dürfen, nicht die Pflicht des Vermieters folge, diesen

jährlich möglichen Betrag auch jährlich geltend zu machen. Dies sei im Hinblick auf die Zustimmungsfrist des § 558 b Abs. 1 BGB auch gar nicht möglich.

Der Zweck der Vereinbarung bestehe vielmehr darin, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, jene Beträge vom Mieter zu erlangen, die im Rahmen der Förderung abgeschmolzen würden. Das Argument, der Mieter solle vor einem sprunghaften Anstieg geschützt werden, überzeuge nicht. Erhöhe der Vermieter mehrere Jahre die Miete gar nicht und dann um einen größeren Betrag auf einmal, stehe der Mieter insgesamt finanziell besser dar, als wenn der Vermieter in kurzen Abständen die Miete um kleinere Beträge (in der Summe aber um den gleichen Betrag) erhöhe. Dies folge daraus, dass eine rückwirkende Erhöhung nicht in Betracht komme.

Geldfluss nach Modernisierung

Will der Vermieter die Miete aufgrund einer Modernisierung nach § 559 BGB erhöhen, hat er darzulegen und zu beweisen, dass die ihm in Rechnung gestellten Modernisierungskosten auch schon tatsächlich von ihm beglichen worden sind.

AG Schöneberg vom 5.8.2010 – 106 C 302/09 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging in dem Rechtsstreit um die Frage ob eine Modernisierungsmieterhöhung wirksam ist, wenn der Vermieter auf entsprechende Einwendungen des Mieters nicht darlegt und beweist, dass er die entsprechenden Rechnungen tatsächlich bezahlt hat. Das Amtsgericht hat dies verneint.

Grundsätzlich komme es auf die tatsächliche Zahlung an. Denn gemäß § 559 BGB seien nur die tatsächlich aufgewendeten Kosten umlagefähig. So seien Rabatte und Skonti von den tatsächlichen Kosten in Abzug zu bringen und für von Dritten unentgeltlich erbrachte Leistungen dürften dem Mieter keine fiktiven Kosten in Ansatz gebracht werden. Ob dieses der Fall sei, könne indes nicht

alleine durch die reine Rechnungslegung, sondern grundsätzlich nur durch den tatsächlichen Zahlungsfluss von dem Mieter überprüft werden. Denn es sei nicht unüblich, dass auf Rechnungen versteckte Rabatte durch unberechtigte, aber vom Bauunternehmer akzeptierte Abzüge wegen angeblicher Massenüberschreitungen oder behaupteten Mängeln gewährt würden, um sich Folgeaufträge des Bauherrn und Vermieter für andere Bauvorhaben zu sichern.

Anwaltsgebühren für Betriebskostenüberprüfung

Der Gegenstandswert für die Überprüfung der Nebenkostenabrechnung bestimmt sich in der Regel nach einem Drittel der Gesamtsumme der Nebenkostenabrechnung.

AG Mitte vom 6.10.2010

– 11 C 194/10 –, mitgeteilt von RA Nikolaus Krehnke

Statt zum Mieterverein ging ein Mieter zum Anwalt, um von diesem die Betriebskostenabrechnung überprüfen zu lassen. Der Anwalt leistete gute Dienste und wollte diese auch entlohnt haben. Die Gebührenrechnung erschien dem Mieter jedoch zu hoch. Es kam hierüber zum Prozess. Das Amtsgericht Mitte folgte bei der Berechnung der Anwaltsgebühren für die Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung der Entscheidung des Landgerichts Hamburg vom 9.10.2009 – 306 S 98/08 –. Danach richte sich die Höhe des Gegenstandswertes weder allein nach dem Nachzahlungsbetrag, der sich aus der Abrechnung ergebe, noch sei die Summe der Betriebskosten als Wert maßgeblich.

Entscheidend sei vielmehr das wirtschaftliche Interesse des Auftraggebers. Dieses richte sich im Falle einer Überprüfung der Nebenkostenabrechnung unabhängig davon, ob diese mit einer Nachzahlung oder mit einem Guthaben ende, darauf, festzustellen, ob und in welcher Höhe noch Leistungen zu erbringen oder zu fordern seien. Ausgehend von der Erwartung des Auftragge-

bers könnten daher nicht die gesamten zu erbringenden Betriebskosten herangezogen werden. Der Mieter dürfte in der Regel gerade nicht erwarten, dass der Rechtsanwalt die komplette Unwirksamkeit der Abrechnung feststellt und eine Rückzahlung aller Vorauszahlungen erreicht. Realistisch sei vielmehr ein Bruchteil, wie er etwa auch bei einer Streitigkeit über die Erstellung einer Abrechnung angenommen werde, nämlich von einem Drittel.

Ein Drittel der Gesamtsumme der Nebenkostenabrechnung machte im vorliegenden Fall die Summe von 650,19 Euro aus. Daraus ergab sich nach den Gebührevorschriften eine Anwaltsgebühr von 263,59 Euro, die der Mieter zu zahlen hatte.

Kabelfernsehen

Bei der Umrüstung des Kabelanschlusses auf Rückkanalfähigkeit handelt es sich um eine nicht unerhebliche Maßnahme, die nach § 554 BGB angekündigt werden muss, um eine Duldungspflicht des Mieters auszulösen.

AG Schöneberg vom 29.11.2010

– 6 C 218/10 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

Obwohl der Vermieter für die Umrüstung des Kabelanschlusses keine Mieterhöhung verlangt hatte, schloss das Gericht eine ankündigungsfreie Bagatellmaßnahme im vorliegenden Fall aus. Es begründete dies mit den doch recht umfangreichen Baumaßnahmen. So müsse für die Steigeleitung in einer Ecke eines Zimmers der Wohnung ein etwa 2 Zentimeter großes Loch in den Fußboden und ein etwa gleich großes Loch in die Decke gebohrt werden, um den Steiger samt Kabel durch die Wohnung ziehen zu können. Durch die Durchbrüche werde aber in die Substanz der Mietsache eingegriffen, denn es werde nicht nur die Dekoration beschädigt. Des weiteren stelle die auf Putz verlegte Steigeleitung nicht nur eine optische Beeinträchtigung dar, sondern führe gegebenenfalls auch dazu, dass dem Mieter Stellfläche verloren gehe, die er bisher genutzt habe.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,
nahe Brandenburger Tor
🚶 🚶 Brandenburger Tor
🚶 Französische Straße und Mohrenstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
🚶 Eberswalder Straße
🚶 Schönhauser Allee

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südstern

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Hauptgeschäftsstelle, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

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

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,
Ausgang Mecklenburgische Straße
Nicht vom 4. Juli bis 12. August

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen Wohlfahrts-
verbandes (dpw), Brandenburgische
Straße 80, U Blissestraße
Zugang rollstuhlgerecht

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße
Nicht vom 4. Juli bis 12. August

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.
Nicht vom 4. Juli bis 12. August

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 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205
U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg
Nicht vom 4. Juli bis 12. August

■ Di 18-19.30 Uhr

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

Nicht vom 4. Juli bis 12. August

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus
und Meldestelle)

S Zehlendorf

Zugang rollstuhlgerecht

Nicht vom 4. Juli bis 12. August

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

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

Vom 4. Juli bis 12. August entfällt das
Beratungsangebot donnerstags 10-11
Uhr; die Beratung montags 18.30-19.30
Uhr findet statt.

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Tourismus**

Mein BMW

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Än-
derungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?
Oder Sie möchten zukünftig die Online-
Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet
die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft
ändern und dem Berliner Mieterverein
online mitteilen: [https://service.berliner-
mieterverein.de/service](https://service.berliner-mieterverein.de/service)

TELEFONBERATUNG

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

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

■ **Treptow**

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

Der Deutsche Mieterbund bietet für die Mitglieder der Mietervereine besondere Konditionen bei Reisen, Versicherungen, Autovermietungen etc.

Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de

oder beim Berliner Mieterverein,

☎ 226 26-144 (Herr Koch)

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

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

■ 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

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 Straßen-

lärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

[internationaler-bund.de](mailto: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.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (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 Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Be-

ratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,

Thomas Flaig (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig 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: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch am 14. Juli 2011 (Do)

um 19.30 Uhr in der Beratungsstelle „Villa

Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

Im August findet kein Treffen statt.

■ 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 –
Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



Die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Behrenstraße 1 c, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



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

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