

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

Juli/August
7+8/2012

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

**MIETRECHTS-
ÄNDERUNG**

**Lasten-
verteilung
einseitig**

**MODELL-
WOHNPROJEKTE**

**Idee gut,
Umsetzung
gescheitert**

8 Sonderseiten zu
**FERNSEHEN,
TELEFON &
INTERNET**

Ein Blick hinter Berliner Türen

**Zeig mir,
wie du wohnst ...**



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



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
 Türen • Rahmen • Möbel**

Renovierung • Modernisierung
 Neubau (300m² Ausstellung)

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

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)

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

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

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
 Ausgabe 2011/2012



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

INHALT

PANORAMA

Mietendruck: Pankow sucht den Dialog	6
Der Mietrechtstipp: Rund um die Mietkaution	6
Umweltzone: Kontrolle erhöht Wirksamkeit	7
Kinderzimmer-Ausstattung: Generation TV	7
Spülmaschinen: Mit dem Komfort steigt der Preis	8
Der Mietrechtstipp: Nebenkosten – Keine Nachforderung mehr für 2010	8
Der Stadterkundungstipp: Deutsche Kolonialgeschichte im Wedding	8
Urlaubszeit: Bester Schutz ist eine gute Nachbarschaft	9
Berliner Wasserpreise: Rückzahlung marsch?	9
DMB-Bundesarbeitstagung: Moral-Appell mit Nachhall	10
Der Webtipp: Siegel für Ökostrom	10
Der Filmtipp: Wohnungsauflösung als deutsch-jüdische Spurensuche	10
BIH „Sondervermögen Wohnungsbau“: Was ist Sache?	11
Heizung: Trotz milden Wetters keine Einsparung	11
Mieterinitiative am Kottbusser Tor: Mit Töpfen gegen den Förderirrsinn	12
Berliner Wohnungsneubau: Die Kurve zeigt nach unten	13

TITEL

Ein Blick hinter Berliner Türen: Zeig mir, wie du wohnst	14
--	----

HINTERGRUND

Mietrechtsänderung: Lastenverteilung einseitig	19
MieterMagazin-Gespräch mit Michael Müller: „ Neubauten auch zu Mietspiegelpreisen “	20
Mietenbegrenzung: Frankreich überarbeitet deutsches Mietrecht	22
Modellwohnprojekte: Idee gut, Umsetzung gescheitert	23
Zehn Mieterfragen zu Versicherungen und Haftung: Wer haftet wofür, wer zahlt für was?	24
Badsanierung: Umbau erfordert Erlaubnis	26

SPEZIAL

Fernsehen, Telefon & Internet Technisches Basiswissen, mierechtliche Fragen	27
---	----

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	36

SERVICE

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

Was sagt eine Wohnung über ihre Bewohner aus? Das MieterMagazin besuchte Mieter in unterschiedlichen Haustypen und Stadtteilen mit der Bitte:

14

Zeig mir, wie du wohnst...



Im Gespräch mit dem MieterMagazin verspricht Stadtentwicklungssenator Michael Müller **Neubauten auch zu Mietspiegelpreisen**



20



Sie wollen Ihr Badezimmer verschönern? Dabei gilt es eines iges zu beachten.

Umbau erfordert Erlaubnis 26

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

Betr.: MieterMagazin 5/2012, Seite 22, Rainer Bratfisch: „Berlins grüne Passion – Die neue Lust am Gärtnern“

Falsche Internetadresse

Leider wurde in den „Weiteren Informationen“ unseres oben genannten Beitrags eine falsche Internet-Adresse für Max von Grafensteins Bauerngärten angegeben. Richtige Adresse: www.bauerngarten.net. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 6/2012, Seite 9, Elke Koepping: „Biedermann und die Menschenwürde“

Jürgen statt Cüneyt?

Die Autorin nutzt den Beitrag, um mit einem hier in doppelter Hinsicht unangebrachten Reizvokabular („Biedermann“, „den kleinkarierten Spießbürger“, „sittsame Ordnung“) eine zu Recht genervte, verärgerte Vermieterin zu verurteilen. Wenn Koepping schreibt, die Vermieterin sei „entrüstet“, ist längst klar, wie ihr „Urteil“ ausfällt. Handelte es sich nicht um Cüneyt sondern um – sagen wir – einen Jürgen, würden sich dann Autorin und Richter auch

um die „Menschenwürde“ des sich unsozial, asozial oder nicht sozial verhaltenden Mieters sorgen? Auch wenn ich ihn selbst nicht benutzen würde: Der Begriff „normale westeuropäische Verhaltensweise“ (die man durchaus auch von einem „Jürgen“ fordern könnte) ist nur dann „rassistisch und beleidigend“, wenn man andere regionale Verhaltensweisen und Gewohnheiten generell als minderwertig und nicht nur anders einstuft. Genau das machen Koepping und die Richter.
S. Mania per E-Mail

Die Richter bewerteten als rassistisch und beleidigend, dass die Vermieterin ihren Bewohner mit den Attributen „defekt“ und „asozial“ belegte und diese den eingeforderten Eigenschaften „normal“ und „westeuropäisch“ gegenüberstellte. Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 6/2012, Seite 14, Jens Sethmann: „Warum kann Berlin nicht, was Andere können?“

Selbst schuld!

Heißa, man nehme das Juni-Heft, stecke seine Inhalte in den Mixer und: Es kommt heraus eine wenig schmackhafte Sauce, wie sie eben in der Neuen Sozialen Marktwirtschaftsküche üblich ist. Ja: selbst schuld, wer diese Parteien, diese Koalition mit einem Mandat ausgestattet hat. Jedes Gemeinwesen hat die Regierung, die es verdient! Wer hat die denn gewählt?

Die CDU kann es sich erlauben, dass einer ihrer Mannen, W. Nünthel, den hämischen Kommentar „Selbst schuld“ duldet, anstatt dafür zu sorgen, dass sein Amt seiner Aufgabe nachkommt (Insolvenz von Palu Suisse, Seiten 11).

Die SPD hat Michael Müller mit der feinen Ausreden-Zutat, es seien ja verschiedene Problemlagen in der Stadt, wo doch seine Verwaltung sich bei so kleinen Problemen wie Baugenehmigungen in das Geschäft der Bezirke einmischt. Die von ihm als spektakulär empfundene Veränderung der Vorgaben für die Stadtentwicklung findet ihre Grenzen an der Realität: Die heißt nämlich Nuss-

baum (parteilos, für die SPD). Also: Heiße Luft, damit es schön schäumt (Michael Müller zu Gast beim Mieterverein, Seite 21).

Ach, feine Ausreden gibt es noch mehr. Es gilt zwar oft: „Was ich nicht weiß, macht mich nicht heiß“, aber die Variante des Senats ist noch besser: Was ich nicht „offiziell“ weiß, macht mich nicht heiß (GSW-Wohnungen, Seite 10).

Und: Ephraim Gothe, der sich an seiner bezirklichen Bauverwaltung die Zähne ausgebissen hat (wie alle anderen zuvor) und nun von seinen Fähigkeiten so überzeugt ist, dass er Ratschläge nicht braucht (Wissenschaft und Politik diskutieren Stadtentwicklung, Seite 24).

Von wem anders als von diesem Senat stammt denn die AV Wohnen für die auf ALG II, Sozialhilfe und Grundsicherung angewiesenen Armen dieser Stadt? Waren die Jobcenter schon vorher mit allem überfordert und unfähig, wird das jetzt erst recht so sein (Hartz-IV-Wohnkosten, Seite 22).

Ach ja: Wem gehört denn die BSR? Wobei diese BSR schon mal geklagt hat, das Geschäft mit den Gelben Tonnen wäre verlustträchtig. Auf ihrer Website allerdings stellt sie sich ganz bemüht um das Wohl der Kunden dar. Und damit sie mehr Kontakt mit eben diesen ihren Kunden hat, sorgt sie dafür, dass diese die Recyclinghöfe aufsuchen müssen (Müllentsorgung, Seite 7).

Und darum kann Berlin nicht, was Andere können.

F. Widmann per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 4/2012, Seite 22, Rosemarie Mieder: „Hundehaufen – Berlin kriegt's nicht hin“

Keine Gratis-Sackerln

Hundehalter auch noch mit „Gratis-sackerln“ – bezahlt mit Steuergeldern – zu versorgen, ist absurd. Die Hundesteuer sollte soweit erhöht werden, dass Menschen von der Anschaffung eines Stadthaustieres abgehalten werden. Auch sollte ein generelles Leinengebot eingeführt werden. Damit würde sich auch der Lärm aus Hundegebell senken.

F. Braun per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Bernd Bohlen, Julia Gandras, Udo Hildenstab, Immowelt, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Christina Paetsch, Wikipedia/Armin Hornung · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** Compress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Der Berliner Mieterverein verstärkt sein Dienstleistungsangebot ab sofort auch für Gewerbemieter mit einer Jahresnettokaltmiete von bis zu 48 000 Euro. Diese Mitgliedschaft beinhaltet die persönliche Mietrechtsberatung und Übernahme des Schriftverkehrs. Das spezialisierte Beratungsangebot wird in zwei Beratungszentren angeboten. Eine Terminvereinbarung ist dazu erforderlich. Bitte rufen Sie unter unserer Servicenummer ☎ 226 260 an. Bei der Durchführung von Schriftverkehr werden im Gewerbemietrecht qualifizierte Mitarbeiter der Hauptgeschäftsstelle tätig. Diese Mitgliedschaft umfasst allerdings keine Prozesskostenversicherung.

Wegen der besonderen Qualitätsanforderungen und einem erhöhten Haftungsrisiko liegen die Mitgliedsbeiträge für Gewerbemieter über denen der Wohnungsmieter. Dafür bitten wir um Verständnis. Nähere Informationen zu Leistungen und Beitragshöhe unter ☎ 226 260, zu den Beratungszeiten in diesem Heft auf Seite 41.

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit. Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Wohnkultur**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

MieterMagazin online lesen

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

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 20. August und Montag, 17. September 2012. Im Juli findet keine Vorstandssprechstunde statt.

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

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

IMMOWATCH

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter, unter der Bezeichnung IMMOWATCH betreibt der Berliner Mieterverein eine Beobachtung des Wohnungsmarktes, aus deren Erkenntnissen er Anforderungen an eine nachhaltige und soziale Wohnungspolitik stellen wird. Weiteres dazu finden Sie auf den hinteren Umschlagseiten dieses MieterMagazin. Bitte unterstützen Sie unsere Aktion, indem Sie den Fragebogen ausfüllen und zurückschicken.

Ihr Reiner Wild,
Geschäftsführer
des Berliner Mietervereins

Sommerzeit

Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben einige unserer bezirklichen Beratungsstellen von Mittwoch, dem 20. Juni bis einschließlich Freitag, dem 3. August 2012 geschlossen. Nähere Informationen dazu finden Sie auf Seite 40 in diesem Heft.



Einsender dieses Fotos ist Michele Di Francesco.

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.

MIETENDRUCK

Pankow sucht den Dialog

Der Bezirk Pankow will etwas gegen den aufkommenden Druck auf dem Wohnungsmarkt unternehmen und holt die wichtigsten Beteiligten zum Dialog an den Tisch.

Ungebremste Wohnungsnachfrage, immer stärkere Aufwertung von Wohngebieten, steigendes Mietniveau – der Pankower Wohnungsmarkt gehört zu den angespanntesten in Berlin. Die Bevölkerungszahl ist zwischen 2000 und 2010 mit neun Prozent sehr viel stärker angestiegen als in der Gesamtstadt (1,1 Prozent). „Für uns ist der ständig wachsende Druck auf dem Wohnungsmarkt Anlass, einen Dialog mit allen Beteiligten aufzunehmen“, erklärt Jens-Holger Kirchner, im Bezirk verantwortlich für Stadtentwicklung. Mitte Mai tagte deshalb erstmals die „AG Wohnen und Mieterschutz“, zu der sich alle jene trafen, die auf dem Pankower Wohnungsmarkt eine Rolle spielen: städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbau-



Foto: Christian Muhrbeck

genossenschaften, große private Vermieter, Mitarbeiter aus Verwaltungen, Sanierungsbeauftragte, Mietervertretungen.

„Wir haben in großer Runde erst einmal über die Fakten diskutiert, die auf dem Tisch lagen“, so Kirchner. Zu denen gehört, dass das Gros der Wohnungen im inneren Bereich des Bezirks deutlich über der Berliner Durchschnittsmiete liegt, dass

Pankow den zweiten Platz in der Stadt in Sachen Mietsteigerungen belegt und den dritten bei der Höhe der Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen.

Ein Markt mit großen Differenzen zwischen Bestands- und Wiedervertragsmieten wie in Pankow bestrafe jeden, der sich bewegen müsse, so eine Analyse des „Instituts für soziale Stadtentwicklung“ (IFSS), die im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitet worden war.

„Auch wenn sich bei diesem ersten Treffen unterschiedliche Meinungen zum Beispiel über Milieuschutzgebiete zeigten, ist klar, dass wir zusammenarbeiten müssen“, so der Bezirksstadtrat. Das soll nun weiter – thematisch und regional differenziert – erfolgen: „Die Probleme am Kollwitzplatz sind andere als die in Buch.“ Für Ende September ist eine Fachtagung geplant, die sich beispielsweise mit Instrumenten des Milieuschutzes beschäftigen wird. *Rosemarie Mieder*

Die Aufwertung in Pankow wirft ihre Schatten – die Bezirkspolitik geht neue Wege



Foto: Udo Hildenstab

Was läuft da?

Über 4700 Teams waren am Start eines Fünf-mal-fünf-Kilometer-Laufes, den die Berliner Wasserwerke alljährlich im Tiergarten veranstalten. Die meisten – nämlich 100 – Staffeln brachte die Berliner Landesbank auf die Beine. Der Berliner Mieterverein war mit zwei Teams dabei. Dank seiner Nachwuchsarbeit wird er aber künftig auch im Lauf-Sektor mehr Präsenz zeigen. *mm*



DER MIETRECHTSTIPP

Rund um die Mietkaution

Die Vereinbarung einer Mietkaution ist maximal in Höhe der dreifachen Monatsmiete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung oder Betriebskostenauspauschale zulässig. Der Mieter hat den Anspruch auf drei monatliche Ratenzahlungen, die mit dem Mietverhältnis beginnen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietkaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen, und zwar zu den üblichen Konditionen für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Auf Verlangen hat er dem Mieter diese Anlage nachzuweisen. Wenn er diesen Nachweis nicht erbringt, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zu.

Soweit nicht im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde, ist die Mietkaution spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und unbeanstandeter Rückgabe der Wohnung an den Mieter zurückzuzahlen. Nur bei absehbaren Forderungen darf der Vermieter einen angemessenen Betrag zur Sicherheit zurückbehalten – etwa für spätere Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. *mr*

UMWELTZONE

Kontrolle erhöht Wirksamkeit

Die Feinstaub- und Stickoxidbelastung in der Berliner Innenstadt konnte durch die Einführung der Umweltzone deutlich gesenkt werden. Ein Grund dafür ist, dass die Plakettenpflicht für Autos in Berlin besser kontrolliert wird als anderswo.

Seit 2009 ist die Luft innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings sauberer geworden. Nach Angaben der Deutschen Umwelthilfe (DUH) ging die Feinstaubbelastung um 58 Prozent zurück, Stickoxide verringerten sich um ein Fünftel. Die 2008 eingeführte Berliner Umweltzone, in der man seit 2010 nur noch mit grüner Plakette fahren darf, hat damit eine bessere Erfolgsbilanz als die Umweltzonen der meisten anderen deutschen Städte. Das liegt auch an der effektiven Kontrolle.

Bei einer Untersuchung der DUH kam heraus, dass nur vier von 47 Städten sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr überprüfen und Verstöße gegen die Plakettenpflicht entschlossen ahnden. „Das Beispiel Berlin zeigt, dass sich

die verkehrsbedingten Luftschadstoffe durch eine konsequente Kontrolle der Umweltzone drastisch verringern“, sagt DUH-Bundesgeschäftsführer Jürgen Resch. Neben Berlin bekamen Bremen, Hannover und Leipzig die Bestnote. Eine „rote Karte“ erhielten 30 Städte, weil sie entweder so gut wie gar nicht kontrollieren oder, wie in Köln, von Autofahrern erst nach ihrem vierten Verstoß das volle Bußgeld von 40 Euro kassieren. Man schein anzunehmen, mit dem Aufstellen der Umweltzonenschilder sei es getan. Das Umweltbundesamt (UBA) hat nach Auswertung der Luftqualitätsdaten für 2011 festgestellt, dass besonders in den Ballungsräumen die Schadstoffbelastungen noch zu oft über den Grenzwerten liegen. UBA-Präsident Jochen Flasbarth rief dazu auf, bei den Bemühungen um die Luftreinhaltung nicht nachzulassen. „Umweltzonen sind dafür ein geeignetes Mittel“, so Flasbarth. Er weist aber auch darauf hin, dass Umweltzonen nur ein Teil der Lösung sind, da Feinstaub und Stickoxide zum großen Teil auch von Industrie und

Foto: Sabine Münch



Berliner Umweltzone: Der Feinstaub ist um 58 Prozent zurückgegangen

Haushalten ausgestoßen werden. Im jetzt vorliegenden Entwurf des Luftreinhalteplans verzichtet Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller auf eine Ausweitung der Umweltzone. Der Senat arbeitet zurzeit an einem umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der Berliner Luft. Noch immer sind 47 700 Berliner zu hohen Stickstoffbelastungen und 30 000 Anwohner zu hohen Feinstaubbelastungen ausgesetzt. Unter anderem sollen „verkehrsarme Stadtstrukturen“ gefördert werden, mehr Straßenbäume sollen die Feinstaubbelastung reduzieren, und auch die Umsetzung des Aktionsprogramms „Elektromobilität 2020“ könnte die Feinstaubbelastung senken. js/rb

KINDERZIMMER-AUSSTATTUNG

Generation TV

In mehr als einem Drittel der deutschen Kinderzimmer steht ein Fernseher. Computer, Spielkonsole, „iPod“ und Handy dürfen ebenfalls nicht fehlen.

Allen medienkritischen Erziehungsratschlägen zum Trotz: 39 Prozent der Kinderzimmer in Deutschland

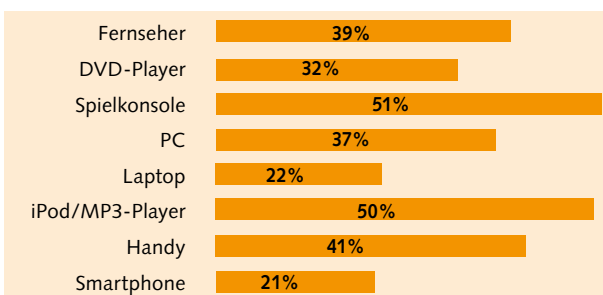
sind mit einem Fernseher ausgestattet. Das ergibt eine repräsentative Umfrage des Immobilienportals „immowelt.de“. Neben der Flimmerkiste sorgt in 32 Prozent der Haushalte ein eigener DVD-Player für die elektronische Unterhaltung im Kinderzimmer.

Überhaupt ist der deutsche Nachwuchs bestens mit Gebrauchs- und Unterhaltungselektronik versorgt: Aus jedem zweiten Kinderzimmer sind Spielkonsole und iPod oder MP3-Player nicht mehr wegzudenken. 59 Prozent nutzen für Hausaufgaben, Computerspiele, Facebook und ähnliches den eigenen PC oder einen Laptop, für die Kommunikation unterwegs sorgt bei 41 Prozent

das eigene Handy. In jedem fünften Kinderzimmer liegt außerdem ein Smartphone.

Mit wie vielen und welchen Geräten ein Kinderzimmer ausgestattet ist, hängt stark von Bildungsstand und Einkommen der Eltern ab. Je höher deren Bildungsabschluss, desto weniger Spielkonsolen, Fernseher und Mobiltelefone finden sich im Kinderzimmer. Dafür bestücken Eltern mit höherem Abschluss Kinderzimmer öfter mit einem Computer oder Laptop (56 Prozent) als Eltern mit niedrigerem Abschluss (42 Prozent). Je höher das Einkommen der Eltern, desto häufiger sind im Kinderzimmer elektronische Geräte zu finden. mm

Quelle: immowelt



SPÜLMASCHINEN

Mit dem Komfort steigt der Preis

Moderne Spülmaschinen verbrauchen weniger Wasser als der Abwasch mit der Hand. Worin sich Spülmaschinen voneinander unterscheiden und worauf Verbraucher beim Kauf achten sollten, nennt das Internetportal „immowelt.de“.

Wer über die Anschaffung einer neuen Spülmaschine nachdenkt, sollte sich neben dem Preis auch über Kriterien wie Energieeffizienz,

fizient sind die Modelle aber erst ab der Bezeichnung A+ oder besser noch A++. Wird das Wasser im Haushalt mit einer Solarthermieanlage erhitzt, ist eine Spülmaschine mit Warmwasseranschluss eine sinnvolle Investition. Da das Spülwasser bereits durch die Sonnenkraft erwärmt ist, muss keine Energie mehr verbraucht werden, um es zu erwärmen. Zudem bietet ein zeitversetzter Programmstart die Möglichkeit, gegebenenfalls günstigeren Nachtstrom zu nutzen. Der Wasserverbrauch variiert bei den unterschiedlichen Geräten etwa zwischen 9 und 18 Litern pro Spülgang. Gerade bei offenen Küchen oder Wohnküchen ist es wichtig, auf die Schalldämmung der Spülmaschine zu achten. Ein Unterschied von drei Dezibel zwischen zwei Geräten mag zunächst klein erscheinen, bedeutet aber eine etwa doppelt so hohe Lärmbelastung. Zum Vergleich: Ein Modell mit 41 Dezibel ist extrem ruhig, bei 47 Dezibel ist bereits ein leises Brummen zu hören.

Je nach Modell bieten Geschirrspüler mittlerweile etwa zwischen drei und zehn verschiedene Spülprogramme, die sich hauptsächlich in der Spüldauer und Wassertemperatur unterscheiden. Welches Programm geeignet ist, hängt jeweils vom Material

des Geschirrs und von der Stärke der Verschmutzung ab. Vier verschiedene Programme sollte die Spülmaschine in jedem Fall haben.

Die Spülmaschinen der neuesten Generation stecken voll innovativer Technologien. Eine Beladungserkennung beispielsweise ermittelt per Sensor die Geschirrmenge und stimmt den Wasserverbrauch entsprechend darauf ab. Beim Aqua-Sensor wird der Trübungsgrad des Wassers gemessen und die Temperatur, Wassermenge und Spüldauer darauf ausgerichtet. Manche Spülmaschinen dosieren auch das Spülmittel je nach Bedarf, nehmen die Programmauswahl automatisch vor oder passen das Programm während des Spülvorgangs immer wieder an. Geschirrspüler mit einer guten Reinigungsleistung gibt es schon ab 350 Euro. Mit dem Komfort steigt auch der Preis, so dass die Kosten für einen Geschirrspüler auch um die 1500 Euro liegen können. Wer sparen will, sollte genau abwägen, welche Ausstattung zwingend erforderlich ist und auf welches Extra verzichtet werden kann. Oftmals gibt es auch baugleiche Modelle unterschiedlicher Marken, die sich deutlich im Preis unterscheiden.

mm/immowelt.de



Foto: immowelt.de

Moderne Spüler stimmen den Wasserverbrauch auf die Geschirrmenge ab

Wasserverbrauch oder Lärmbelastung informieren. Auch die Anzahl der Spülprogramme und mögliche Zusatzfunktionen entscheiden über Komfort und Preis.

Die meisten neueren Geräte sind mit der Energieklasse A als stromsparend gekennzeichnet. Wirklich energieeff-



DER MIETRECHTSTIPP

Nebenkosten: Keine Nachforderung mehr für 2010

Nach Ablauf der Abrechnungsperiode muss der Vermieter innerhalb von zwölf Monaten die Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorlegen, wenn er eine Nachforderung daraus geltend machen will. Deshalb kann aus Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010, die der Mieter nach dem 1. Januar 2012 erhalten hat, grundsätzlich keine Nachforderung mehr durchgesetzt werden. *mr*

DER STADTERKUNDUNGSTIPP

Deutsche Kolonialgeschichte im Wedding

Das Afrikanische Viertel beherbergt die wohl größte afrikanische Community in Berlin. Und es hat 25 Straßenschilder, die den Namen von afrikanischen Ländern und Flüssen tragen. Dass es sich dabei um ein Stück Kolonialgeschichte handelt, ist den wenigsten bewusst. Seit Jahren setzen sich verschiedene Initiativen für einen „Lern- und Gedenkort Afrikanisches Viertel“ ein. Mit Erfolg. Vor einem Jahr beschloss der Bezirk Mitte die Umgestaltung des Afrikanischen Viertels in einen solchen Erinnerungsort. Als erster Schritt wurde nun am 8. Juni eine Informationstafel enthüllt. Der Verein Postkolonial bietet Führungen an.



■ Das Afrikanische Viertel liegt zwischen Müllerstraße, Seestraße und dem Volkspark Rehberge. Berlin Postkolonial e.V. Kameruner Str. 1 ☎ 40059048 www.berlin-postkolonial.de

EINBRÜCHE ZUR URLAUBSZEIT

Bester Schutz ist eine gute Nachbarschaft

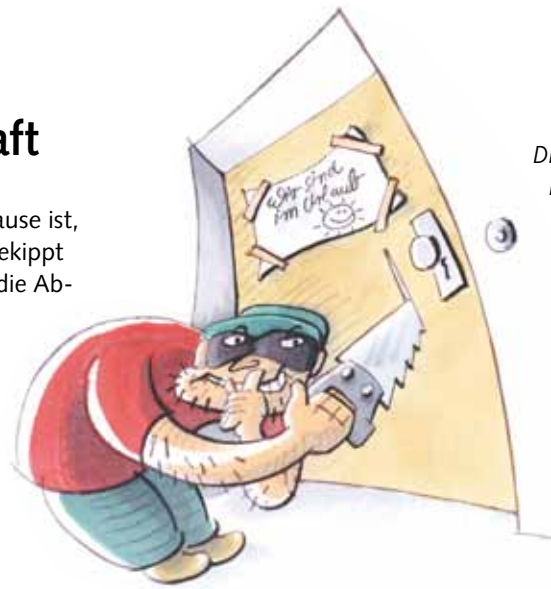
Angesichts stark gestiegener Einbruchszahlen fahren viele Mieter mit einem mulmigen Gefühl in den Urlaub. Das Risiko lässt sich zwar nicht gänzlich ausschließen, aber erheblich minimieren, zumal die Täter nach der immer gleichen Masche vorgehen.

Hinter der Einbruchstatistik steckt keine neue kriminelle Qualität, wie Kriminalhauptkommissar Georg von Strünck erklärt: „Nach wie vor hebeln die Täter in den meisten Fällen Fenster und Türen auf.“ Geklaut werden in erster Linie Bargeld, Schmuck und Laptops – eben alles, was sich wegtragen lässt. Besonders gefährdet sind Erdgeschoss- und Hochparterre-Mieter – hier sind vor allem gekippte Fenster oder nicht verschlossene Balkontüren die Schwachstellen. Da sich die meisten Wohnungstüren innerhalb von fünf Minuten mit einfachem Werkzeug aufhebeln lassen, sind aber auch die oberen Geschosse nicht vor einem Einbruch sicher.

Die wichtigsten Tipps daher: Beim Verlassen der Wohnung die Tür nicht nur zuziehen, sondern stets

abschließen. Wer nicht zu Hause ist, sollte auch die Fenster nicht gekippt lassen. Jeglicher Hinweis auf die Abwesenheit sollte unterbleiben, das gilt auch für Zettel an der Wohnungstür wie „Bin um 18 Uhr zurück“. Überquellende Briefkästen, verwelkte Balkonblumen oder Zeitungen vor der Wohnungstür liefern dem Einbrecher wichtige Hinweise, dass der Bewohner abwesend ist.

Bevor man in den Urlaub fährt, sollte man nach Möglichkeit einen Nachbarn bitten, den Briefkasten zu leeren. Eine Zeitschaltuhr – oder der hilfsbereite Nachbar – kann zudem von Zeit zu Zeit das Licht einschalten. Überhaupt spielt eine gute, aufmerksame Nachbarschaft in Sachen Einbruchschutz eine wichtige Rolle, wie Kommissar von Strünck betont: „Wer in Urlaub fährt, sollte seinen Nachbarn informieren. Wenn der dann Geräusche aus der Wohnung hört oder einen Fremden sieht, der sich an der Tür zu schaffen macht, den Notruf 110 wählen.“ Vor einem falschen Alarm müsse keiner Angst haben. „Lieber einmal zu viel die



Dieser Hinweis kann zur Einladungskarte werden

Polizei rufen, als einmal zu wenig“, so der Experte in Sachen Prävention. Wer darüber hinaus in die Sicherheit seiner Wohnung investieren will, etwa in spezielle Schlösser oder Verstärkungen der Türen, braucht dafür grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters. Häufig kann der auch verlangen, dass sie beim Auszug wieder entfernt werden. Der Vermieter ist aber in der Regel zur Zustimmung verpflichtet, jedenfalls sofern der spätere Rückbau möglich ist und die Umbauten keine optische Beeinträchtigung darstellen. Letzteres kann bei denkmalgeschützten Häusern durchaus der Fall sein.

Birgit Leiß

■ **Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Platz der Luftbrücke 5**
Montag 10 bis 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag 8 bis 15 Uhr
☎ 4664 979999
E-Mail: einbruchschutz@polizei.berlin.de
Beratungen bis zu einer Dauer von 30 Minuten sind kostenfrei

Illustration:
Julia Gandras

BERLINER WASSERPREISE

Rückzahlung marsch?

Berliner Wasser: ▶ Um 18 Prozent runter mit dem Preis?

Das Bundeskartellamt hat einen Schlussstrich unter das im März 2010 eingeleitete Verfahren gegen die Berliner Wasserbetriebe (BWB) wegen missbräuchlich überhöhter Trinkwasserpreise gezogen. Die BWB sollen rückwirkend zum 1. Januar 2012 die Durchschnittspreise für Trinkwasser um 18 Prozent, für die Jahre 2013 bis 2015 um durchschnittlich 17 Prozent senken.

Die Berliner Verbraucher könnten mit der Preissenkung im Jahr 2012 pro Person 1,24 Euro im Monat sparen, das sind 14,88 Euro im Jahr. Sybille von Oberrnitz, Wirtschaftsinformatikerin und Aufsichtsratsvorsitzende



Foto: Christian Muhrbeck

der Berliner Wasserbetriebe: „Wir nehmen die Verfügung ernst und werden sie sorgfältig prüfen.“ Insbesondere will von Oberrnitz die Frage geklärt sehen, ob das Kartellrecht

des Bundes in diesem Fall überhaupt anwendbar ist. Der Vorstand der Berliner Wasserbetriebe will gegen die Verfügung Beschwerde beim Oberlandesgericht Düsseldorf einlegen. BWB-Pressesprecher Stephan Natz versichert, dass zu viel gezahlte Entgelte zurückerstattet werden, wenn „nach der juristischen Klärung die vom Bundeskartellamt verfügte Preissenkung rechtswirksam werden sollte“. Der Berliner Mieterverein rät: Mieter sollten dem Vermieter mitteilen, dass sie bis zum rechtskräftigen Abschluss des Kartellverfahrens die Wasserkosten unter Vorbehalt leisten.

Rainer Bratfisch

DMB-BUNDESARBEITSTAGUNG

Moral-Appell mit Nachhall

Die „Bundesarbeitstagung“, die im Wechsel mit den Mietertagen die Vorstände und Mitarbeiter der Mieterorganisationen im Deutschen Mieterbund (DMB) zusammenbringt, hatte bei ihrer diesjährigen Zusammenkunft in Fulda philosophische Unterstützung.

„Wirtschaften erfordert Respekt, Wahrhaftigkeit und Verlässlichkeit“:
Julian Nida-Rümelin vor der DMB-Bundesarbeitstagung



Foto: Bernd Bohlen

„Sie haben einen Philosophen eingeladen. Das ist ein Risiko!“ Die Vorwarnung war grundlos, denn das Wagnis wurde durch einen Vortrag belohnt, der mit konzentriertem Tiefgang und hoher Sachlichkeit ins Zentrum des politischen Geschehens in Deutschland vorstieß. Die philosophische Ausrichtung hatte offen-

sichtlich nicht verhindert, dass Köpfe und Herzen einer Zuhörerschaft erreicht wurden, die sich in ihrem Berufsalltag eher mit praktischen Fragen der Vereinsführung und Mietrechtsanwendung befasst. Die Anwesenden quittierten die Rede mit minutenlangem Beifall. Julian Nida-Rümelin, der Referent, arbeitet als Philosophieprofessor in München, ist Autor des jüngst erschienenen Buches „Die Optimierungsfalle“ und engagiert sich als Mitglied im Bundesvorstand der SPD.

Nida-Rümelins „Philosophie einer humanen Ökonomie“ – so der Untertitel des Buches – enthält eine Kernaussage: „Ökonomien, die nicht eingebettet sind in einen kulturellen, sozialen und ethischen Regelkanon, müssen scheitern.“ Denn Marktwirtschaften könnten die Voraussetzungen für ihr Funktionieren nicht selbst schaffen. Mit aktuellen Beispielen zu Griechenland und Eurokrise, aber auch mit grundsätzlichen Argumenten skizzierte der Referent die Anforderungen, die eine humane Öko-

nomie wie jede andere Form des Umgangs zwischen Menschen erfüllen muss. Sie müsse nach den Regeln der Wahrhaftigkeit, der Verlässlichkeit, der Besonnenheit und des wechselseitigen Respekts ablaufen. Ebenso überraschend wie überzeugend wirkte auf die Zuhörer, dass die Kritik am marktgläubigen Gegenentwurf des Neoliberalismus ohne die sonst übliche Entlarvung des dahinter stehenden Bereicherungsinteresses auskam. Entweder – so das Fazit – die Ökonomie hält sich an die ganz normalen Regeln der moralischen Praxis, oder sie versagt.

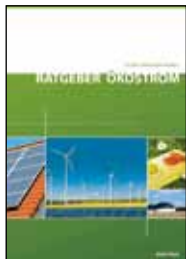
Für die verbandsinterne Diskussion in den Arbeitskreisen, die den Nachmittag und Folgetag bestimmten, hatte der politiktreibende Philosoph offenkundig Inputs geliefert, deren Nachwirkung man von der Markenleitbilddiskussion im Deutschen Mieterbund bis zu den aktuellen Mietrechtsfragen und der neuerlichen Wohnungsnotdiskussion spüren konnte.

ah

DER WEBTIPP

Siegel für Ökostrom

Ökostrom wird immer beliebter. Aber Ökostrom ist nicht gleich Ökostrom – der Begriff ist nicht verbindlich definiert. Immer wieder wird konventionell erzeugter Strom als Ökostrom deklariert und verkauft. Etikettenschwindel? Vier Gütesiegel – „ok-power“, „Grüner Strom“, das Siegel der Landesgewerbeanstalt Bayern und das des TÜV – zeigen, wie viel Prozent des Stromes tatsächlich aus regenerativen Energiequellen kommen. Wer sich für Strom aus alternativen Energiequellen interessiert, sollte prüfen, welche Gütesiegel der Wunschart hat. Der „Ratgeber Ökostrom“ www.kwh-preis.de/oekostrom/oekostrom-ratgeber zeigt ausführlich, auf welche Kriterien bei der Wahl eines Ökostrom-Anbieters zu achten ist. Empfehlenswert sind danach lediglich Anbieter mit den Siegeln „ok-power“ und „Grüner Strom“. Empfehlenswerte Ökostrom-Anbieter verzeichnet das Internet-Portal „EcoTopTen“ (www.ecotopten.de) des Freiburger Öko-Instituts. rb



DER FILMTIPP

Wohnungsauflösung als deutsch-jüdische Spurensuche

Seit Mitte Juni läuft in den Berliner Kinos der mit zahlreichen Preisen ausgezeichnete Dokumentarfilm „Die Wohnung“. Erzählt wird eine deutsch-jüdische Familiengeschichte. 70 Jahre lang hat Gerda Tuchler, die einst aus Nazi-Deutschland geflohen war, in ihrer Wohnung in Tel Aviv gelebt. In all der Zeit hat sie kaum etwas weggeworfen. Als sie mit 98 Jahren stirbt, will ihr Enkel, der Filmemacher Arnon Goldfinger, die Wohnung auflösen und stößt dabei auf unzählige Briefe, Fotos und andere Dokumente. Er findet unter anderem heraus, dass seine jüdischen Großeltern eng mit der Familie eines SS-Offiziers befreundet waren. Auch nach dem Krieg blieben sie in Briefkontakt. Der Film, der Fragen nach dem Umgang der Holocaust-Überlebenden mit ihrer Erinnerung aufwirft, war in Israel sehr erfolgreich. bl



■ „Die Wohnung“ ist unter anderem in den Kinos Hackesche Höfe, Eiszeit und Zukunft zu sehen www.die-wohnung-film.de

BIH-ANGEBOT FÜR „SONDERVERMÖGEN WOHNUNGSBAU“ Was ist Sache?



Foto: Christian Muhrbeck

Können freierwerdende Mittel aus einer BIH-Bürgerschaft zur Sicherung notleidender Sozialbauten eingesetzt werden?

120 Millionen Euro sollen nach den Vorstellungen von Grünen und Linken für eine „intelligente und soziale Wohnungspolitik“ aufgebracht werden. Das klingt gut und ist angesichts der aktuellen Probleme auch dringend nötig. Doch die vorgeschlagene Finanzierung über nicht mehr benötigte Bürgschaften für die Berliner Immobilien Holding (BIH) ist umstritten.

100 Millionen Euro sollen einem Sondervermögen Wohnungsbaup zwecks Neubauförderung und Mietsubvention zugeführt werden. „Da-

mit könnten Belegungsrechte angekauft und die Kappungsgrenzen für die Sozialwohnungen gesenkt werden“, erklärt der wohnungspolitische Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Grüne, Andreas Otto. Weitere 20 Millionen Euro sollen dem Kauf von notleidenden Objekten des Sozialen Wohnungsbaus dienen, die nach Wegfall der Anschlussförderung von Verkauf beziehungsweise Insolvenz bedroht sind, beispielsweise die Fanny-Hensel-Siedlung in Kreuzberg. Beim Berliner Mieterverein (BMV) begrüßt man diese Vorschläge. Auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) äußerte sich zustimmend – allerdings verengte man von dieser Seite die Debatte gleich wieder auf die Neubauförderung. Bei den Haushaltsberatungen im Abgeordnetenhaus wurden die Forderungen, die auch von der Linken unterstützt werden, bereits abgelehnt. SPD und CDU wollen keinen kostspieligen Wiedereinstieg in eine Wohnraumförderung.

Die Grünen wollen die im Haushalt veranschlagten Bürgschaftszahlungen in Höhe von 100 Millionen Euro für die BIH aktivieren. Die BIH ist eine Altlast des Bankenskandals, hier werden die Risiko-Immobilien der ehemaligen Bankgesellschaft Berlin verwaltet. Doch ob dieses Geld wirklich zur Verfügung steht, ist umstritten. „Wir stützen uns auf Äußerungen von Finanzsenator Nußbaum“, sagt Otto.

Nachdem das Land Berlin inzwischen über 90 Prozent der Fondanteile zurückkaufen konnte, ist die Holding auf dem Weg zu einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen. Zudem gibt es Überlegungen, die Berliner Wohnungen an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen. Eine Bürgschaft als Risikoabschirmung wäre dann möglicherweise bereits ab 2013 nicht mehr notwendig. Doch nichts Genaues weiß man nicht, wie Andreas Otto moniert: „Die Bücher müssen geöffnet werden, damit endlich klar wird, was Sache ist.“ *Birgit Leiß*

HEIZUNG

Trotz milden Wetters keine Einsparung

Der Heizenergieverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland ist 2011 infolge des milden Winters um durchschnittlich 18 Prozent gegenüber 2010 gesunken. Die Heizkosten für Häuser mit Ölheizung sind trotzdem um fünf Prozent gestiegen. Grund hierfür ist der erneute Anstieg des Heizölpreises um durchschnittlich 24,5 Prozent.

Weniger drastisch fiel die Energiepreissteigerung bei Erdgas (plus 4,5 Prozent) und Fernwärme (plus 7 Prozent) aus. Die Heizkosten für diese Energieträger sind infolge des geringeren Jahresverbrauchs um rund zehn Prozent gesunken. Das geht aus dem bundesweiten Heizspiegel 2012 hervor, den „co2online“ vor Kurzem veröffentlicht hat. Projekt-

partner ist wie in den Jahren zuvor der Deutsche Mieterbund. Für den Heizspiegel wurden 70000 Gebäudedaten aus dem Bundesgebiet ausgewertet.

Der Heizspiegel zeigt weiter: Die Heizkosten für eine 70-Quadratmeter-Wohnung mit Heizöl betragen im vergangenen Jahr durchschnittlich 890 Euro. Das sind 40 Euro mehr als 2010 (plus 4,7 Prozent). „Wäre der vergangene Winter ähnlich kalt ausgefallen wie im Jahr zuvor, hätte sich der Anstieg bei den Energiepreisen für Heizöl, Fernwärme und Erdgas viel deutlicher auf der Abrechnung bemerkbar gemacht“, sagt Dr. Johannes Hengstenberg, Geschäftsführer von „co2online“.

Auch in diesem Jahr dreht sich die Preisspirale unvermindert weiter,



Foto: Christian Muhrbeck

Im letzten Jahr stieg der Heizölpreis um knapp 25 Prozent

warnen „co2online“ und der Deutsche Mieterbund (DMB). Lukas Siebenkotten, Direktor des DMB: „Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres sind die Heizölpreise im ersten Quartal 2012 erneut im Schnitt um knapp 15 Prozent gestiegen.“ Siebenkotten und Hengstenberg weisen darauf hin, dass die energetische Modernisierung von Wohngebäuden weiterhin unverzichtbar bleibe. *dmb/mm*

MIETERINITIATIVE AM KOTTBUSSE TOR

Mit Töpfen gegen den Förderirrsinn

Mit klappernden Kochtöpfen bei „Lärm-Demonstrationen“ sowie einem Protestcamp machen die Mieter der Sozialwohnungsbauten am Kottbusser Tor gegen steigende Mieten mobil. Immer mehr von ihnen müssen ausziehen, weil sie die hohen Mieten nicht mehr bezahlen können – und das, obwohl die Eigentümer der rund 1000 Wohnungen seit Jahrzehnten hohe Subventionen erhalten, um bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Den altbekannten „Förderirrsinn“ im Sozialen Wohnungsbau will die vor einem Jahr gegründete Mieterinitiative „Kotti & Co“ nicht länger hinnehmen. „Offenbar hilft nur der Druck von der Straße“, erklärt Ulrike Hamann von der Kreuzberger Initiative.

5,35 Euro netto kalt pro Quadratmeter müssen die Mieter derzeit zahlen. Diese Kappungsgrenze hat

der Senat in seinem Mietenkonzept für „problematische Großsiedlungen“ bis Ende 2011 festgelegt. Während das Wohnungsunternehmen GSW, dem der Großteil der Wohnungen gehört, diese Mietobergrenze weiter einhält, verlangt die „Hermes Haus- und Vermögensverwaltung“ für ihre rund 120 Wohnungen bereits seit 1. April 2011 eine Miete von 5,83 Euro. Für die GSW-Mieter sind die extrem hohen Betriebskosten ein zusätzliches Problem. Einige sollen über 2000 Euro für Heiz- und Betriebskosten nachzahlen. Nach Angaben von „Kotti & Co“ wurden die Vorauszahlungen beim Einzug in etlichen Fällen viel zu niedrig angesetzt – ein Vorwurf, der von der GSW zurückgewiesen wird.

Jeder zweite Haushalt, das ergab eine Befragung der Mieterinitiative, muss mehr als die Hälfte seines Einkommens für die Miete ausgeben. Dies betrifft insbesondere seit Jahr-



Foto: Christian Muhrbeck

Protest-Camp am Kottbusser Tor:
„Wir bleiben, bis die Mieten gesenkt werden!“

zehnten hier wohnende Familien, viele mit türkischen Wurzeln, die nur eine kleine Rente haben oder von Hartz IV leben. Viele haben bereits vom Jobcenter die Aufforderung bekommen, auszuziehen. In einem offenen Brief wandte sich die Initiative nun an Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD). Die Forderungen: eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 4 Euro netto kalt und ein Konzept für die Kommunalisierung des Sozialen Wohnungsbaus. Eine Antwort steht noch aus, doch der Senator äußerte in einem Gespräch mit dem MieterMagazin (siehe Seite 20/21 dieser Ausgabe), dass Obergrenzen für Sozialbauten angesichts der damit verbundenen Kosten von ihm nicht zu erwarten sind. „Die eigentliche Mittelverschwendung liegt doch in der katastrophalen Fördersystematik“, kontert die Mieterinitiative. „Privaten Wohnungsunternehmen werden Kostenmieten von bis zu 19 Euro garantiert, und das Land Berlin zahlt die Differenz.“

Beim Berliner Mieterverein fordert man schon seit Jahren ein Wohnraumgesetz, um weitere förderbaubedingte Mietsteigerungen endlich zu stoppen. Doch offenbar will auch der Senator Müller das Problem nicht grundsätzlich angehen. Die Protestaktionen am Kottbusser Tor sollen bis auf Weiteres fortgesetzt werden. „Wir gehen nicht weg, bis die Mieten gesenkt werden“, heißt es bei „Kotti & Co“.

Birgit Leiß



Foto: Christina Paetsch

Neue Diskurskultur in der Wohnungspolitik

Im Rahmen einer gemeinsamen Veranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung und der Stadtentwicklungsverwaltung haben ein knappes Dutzend Interessenvertreter vor 400 Zuhörern ihre Vorstellungen zur Berliner Wohnungs- und Mietenpolitik dargelegt. Stadtentwicklungssenator Michael Müller bilanzierte, dass „deutlich geworden ist, dass es nicht die eine Stadtpolitik, die alle Erwartungen erfüllt, geben kann“. Künftig wolle man „nicht übereinander, sondern miteinander über die zentralen wohnungspolitischen Maßnahmen in Berlin diskutieren“. Der Berliner Mieterverein begrüßte die neue „Diskurskultur“.

mm

■ Weitere Informationen:
<http://kottiundco.wordpress.com>

BERLINER WOHNUNGSNEUBAU

Die Kurve zeigt nach unten

Im ersten Quartal wurden in Berlin ein Sechstel weniger Baugenehmigungen erteilt als im gleichen Vorjahreszeitraum. Der in den Jahren zuvor verzeichnete Anstieg des Wohnungsneubaus erleidet damit einen Einbruch. Doch Stadtentwicklungssenator Michael Müller sieht keine Trendwende.

Nach den neuesten Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind in den ersten drei Monaten dieses Jahres für 1587 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt worden, darunter 1111 im Neubau. Das sind 16,2 Prozent weniger als im ersten Quartal 2011. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging sogar um 17,9 Prozent auf 737 zurück. Neben dem Neubau ist die Schaffung von 476

neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden, etwa durch Dachgeschossausbau, genehmigt worden. Der Einbruch kommt überraschend. Seit 2010 freut sich Berlin über steigende Neubauzahlen. Die Genehmigungszahlen von 2011 versprachen ein stetiges Wachstum: Im ganzen Jahr sind 5604 Neubauwohnungen genehmigt worden, 44,1 Prozent mehr als 2010. Ob der zarte Neubau-Boom nun ein abruptes Ende gefunden hat oder ob der aktuelle Rückgang nur ein kurzzeitiger Ausreiter ist, kann man noch nicht abschätzen. Außergewöhnliche Gründe, die im ersten Quartal für weniger Bauanträge sorgen könnten, zum Beispiel veränderte Genehmigungskriterien oder ausgelaufene Förderprogramme, liegen nicht vor. Weil die Ankurbelung des Woh-



Foto: Christian Muhrbeck

Hat der zarte Neubau-Boom bereits sein Ende?

nungsneubaus ein zentraler Punkt der rot-schwarzen Senatspolitik ist, übt sich Senator Müller in Zweckoptimismus: Ungeachtet der Statistik behauptete er im Mai gegenüber der Nachrichtenagentur dpa, dass die Zahl der Baugenehmigungen steige. Auf Nachfrage des MieterMagazin sagt Müllers Sprecherin Marion Neumann: „Uns liegen die Zahlen nicht vor, und deshalb können wir sie auch nicht bewerten.“

Jens Sethmann

Anzeige

Zweite Hand

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

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

Ein Blick hinter Berliner Türen

Zeig mir, wie du wohnst ...

Wie sehen wir eine fremde Wohnung?
Vieles entscheidet sich in den ersten Augenblicken: Ob sie uns gefällt.
Ob wir sie gern näher betrachten würden.
Ob uns ihre Bewohner irgendwie nahe oder doch eher fremd sind.



„Hier gehen die Augen gerne wandern“: Altbauwohnung in der Schöneberger Akazienstraße



Fotos: Sabine Münch



MieterMagazin-Begleiterin Claudia Lenk fühlte sich in der Schöneberger Wohnung willkommen

„Mein erster Eindruck, als die Wohnungstür geöffnet wurde?“ Die Besucherin muss nicht lange überlegen: „Ich fühle mich willkommen!“ Claudia Lenk ist begeistert. „Dabei kann ich nicht mal sagen, ob es die Farben sind oder das Licht, das auf die Wände fällt. Oder ob es die Raumhöhe ist, die mir gleich das Gefühl von Weite und Platz gegeben hat.“ Neugierig hatten wir an die Flurtür geklopft. Um in diese und andere Berliner Wohnungen zu schauen. Und weil wir alles auch mit „fremden Augen“ ansehen möchten, sind die Autorin und die Fotografin des MieterMagazin in Begleitung unterwegs. Claudia Lenk, Landschaftsarchitektin, ist in der ersten Wohnung mit dabei: ein Altbau in der Schöneberger Akazienstraße. Hier im vier-

ten Stock lebt Christine O., 46, mit ihrer siebenjährigen Tochter. Hier dürfen wir uns umschaun. „In dem Flur fühle ich mich sofort wohl“, findet Claudia Lenk. Auf jeden Fall weckt er einen Wunsch: Wir wollen mehr sehen.

Neugier oder Langeweile, Erstaunen oder Desinteresse, Sympathie oder Ablehnung – immer entscheiden die ersten Augenblicke, wie wir eine fremde Wohnung sehen. „Wir nehmen sie erst einmal als ein Gesamtkunstwerk wahr“, erklärt die Hamburger Psychologin Antje Flade. Seit

rund 20 Jahren befasst sie sich mit Wohn- und Mobilitätsforschung. „Der erste Eindruck entscheidet darüber, ob und wie wir uns den Details zuwenden.“ Dieses Verhalten reicht

Mit archaischem Blick

in die Anfänge der Menschheitsgeschichte zurück, wo es überlebenswichtig war, eine Situation mit einem Blick zu erfassen: Konnte man bleiben oder sollte man so schnell wie möglich wieder verschwinden? Seit Jahrtausenden müssen sich die Men-



schen einen Ort suchen, an dem sie sicher sind und der ihnen Nahrung bietet. Egal in welcher Gegend der Welt: Sie müssen wohnen – auch wenn sich die Art der Behausungen mit sozialen Veränderungen immer wieder wandelte, sich technischen Möglichkeiten und städtebaulichen Erfordernissen angepasst hat.

Dabei gibt es schon immer Signale, die zum Bleiben einladen oder zum Rückzug veranlassen. Mitunter sind es scheinbare Kleinigkeiten: Unsauberkeit und Unordnung beispielsweise, so erfuhr das Internetportal Immonet kürzlich bei einer Umfrage unter seinen Nutzern, können einen ziemlich verheerenden Eindruck hinterlassen. 65,7 Prozent von insgesamt 2350 Befragten finden diese Zustände unsympathisch.

Claudia Lenk geht neugierig von Raum zu Raum: „Das hier ist so eine Wohnung, in der meine Augen gerne umherwandern.“ Sie hat das große abstrakte Gemälde betrachtet, Zeichnungen entdeckt, ist an die Bücherregale herangetreten und findet immer wieder verspielte Kleinigkeiten, die ihr Freude machen. „Was uns ästhetisch anspricht, wollen wir natürlich genauer ansehen“, erklärt uns die Wohnexpertin Antje Flade. „Aber dann gibt es mitunter auch Geheimnisvolles, das uns besonders reizt.“ Eine verschlossene Tür oder ein Vorhang, hinter die wir gern schauen würden, eine Ecke, die sich unseren Blicken entzieht.

Claudia Lenk öffnet die Tür zum Arbeitszimmer. Ein voller Schreibtisch, Papiere auf Ablagen, auf dem Fuß-

boden – aber in der Ecke dieser Schrank! Blassblaue, graue, weiße Farbreste auf angeschliffenem Holz, das nach langem Gebrauch aussieht. Das Stück stammt aus einer Amsterdamer Werkstatt, lässt sie sich erzählen. Dort setzen sie neue Möbel aus bereits gebrauchtem Holz zusammen. Es dürfte aufwendig gewesen sein, ihn nach Berlin zu holen und die vielen Treppen hoch zu bugsieren. Nun beeindruckt er nicht nur seine Betrachter, er erzählt uns vor allem etwas über Geschmack und Lebensstil seiner Besitzerin.

„Was unsere Vorstellungen von Wohnen angeht“, sagt Antje Flade, „da

haben wir den Kopf voller Ideen und Eindrücke, die schon in der Kindheit geprägt wurden.“ Etwa die Vorliebe, in einer Großstadt zu wohnen oder auf dem Land zu leben. Des Weiteren fließen auch Geschmack und Stil unserer wichtigsten Bezugspersonen in Wohnwünsche ein. In einer Umfrage des Bielefelder Forschungsinstituts Emnid, die erst vor wenigen Wochen veröffentlicht wurde, gaben 83 Prozent der Befragten an, sich ihre Tipps erst einmal aus der eigenen Familie und von Freunden zu holen. Erst danach ziehen sie Kataloge und Wohnzeitschriften zu Rate.

Impulse durch Gleichgesinnte und Nahestehende

„Wir kopieren die Ideen jener Menschen, denen wir uns verbunden fühlen“, bestätigt auch Antje Flade. „Das tun wir aber nicht etwa unschöpferisch – es ist vielmehr ein soziales Lernen.“ Und bei dem spielt die Gruppe, zu der wir gehören oder auch gehören wollen, eine entscheidende Rolle. Ihr Lebensstil ist modellhaft und hat Signalwirkung für uns. Und selbstverständlich beurteilen wir auch andere danach.



Die Hamburger Psychologin Antje Flade sagt, dass der erste Eindruck darüber entscheidet, ob wir uns auch Details zuwenden

Der Wohnungsbau braucht einen Seelenarzt

Die eigenen vier Wände als Identitätsmerkmal, als Gestaltungsraum und auch als Rückzugsort scheinen immer mehr an Bedeutung zu gewinnen. Für 68 Prozent der deutschen Bevölkerung, so fand das Institut Emnid in einer Wohn-Umfrage 2012 heraus, ist die Wohnung wichtiger als Freizeit, Auto, Urlaub, Internet und Kleidung. Wohnpsychologie hat als Wissenschaft noch keine lange Vergangenheit. Warum auch sollten sich Psychologen überhaupt in den Wohnungs- und Städtebau einmischen? Um eine Brücke zu bauen zwischen den Vorstellungen der Stadtplaner und Architekten und denen der Bewohner, lautete die Antwort.

Dass dies bitter nötig war, zeigen Misserfolge in der Siedlungsplanung. Einer der spektakulärsten:

Die amerikanische Großsiedlung Pruitt-Igoe in St. Louis, Missouri, musste 1972 nach weniger als 20 Jahren komplett wieder abgerissen werden. Die Siedlung hatte aus 43 jeweils elfgeschossigen Häuserzeilen bestanden und war für Haushalte mit geringem Einkommen errichtet worden. Das Sozialprojekt verwandelte sich in wenigen Jahren in einen verwahten Slum: eingeschlagene Fensterscheiben, Schrott und Müll auf Park- und Spielplätzen, die Treppenhäuser stinkende Kloaken. Nachbarschaftliche Beziehungen erwiesen sich als unmöglich, dafür häuften sich Diebstähle und Raubüberfälle. Zu Beginn der 1970er Jahre standen 27 der 43 Gebäude leer. Abriss war der einzige Ausweg.

rm

„Kreatives Chaos“:
Altbauwoh-
nung im Bezirk
Prenzlauer Berg



„Kreatives Chaos“, so lautet der erste Kommentar, den Rolf Krenz abgibt. Der Elektriker begleitet die MieterMagazin-Mitarbeiterinnen in die Wohnung von Daniel C.: Stube, Küche, Bad – typischer Prenzlauer-Berg-Altbau. Das Haus, noch nicht hochgestylt wie so viele andere in der Gegend, steht nicht weit von jener Stelle entfernt, an der sich vor über 20 Jahren Ost- und West-Berlin zum ersten Mal wiederbegegneten. Und wo buchstäblich von einem Tag auf den anderen Wohnwelten aufeinander prallten. Hier verfallende Altbauten und Plattenbaugroßsiedlungen, drüben sanierte Gründerzeit-Gebäude, aber auch besetzte Häuser, Sozialbauten, hochherrschaftliche Villen. Hier Mangelwirtschaft mit Wartezeiten auf Schrankwände aus Hellerau oder mühsam erstandene Antiquitäten. Drüben „Ikea“,

das seit den 70er Jahren die Wohnungen revolutionierte: helle Kiefer statt dunkle Eiche, leicht und selbst zusammenzuschrauben, vor allem aber preiswert – und nicht mehr für die Ewigkeit. Daniel C. dürfte im Wiedervereinigungsjahr 1990 kaum älter als 10 Jahre gewesen sein. „Auf jeden Fall gibt's hier 'ne Menge zu gucken ...“ Und damit geht Betrachter Rolf Krenz an den Regalen entlang, die hier jedes freie Stück Wand zu bedecken scheinen: Hier lagern – gut sortiert – Werkzeuge, Elektronikersatzteile, Fahrradzubehör, ein Bootsanker, ein verpacktes Schlauchboot, Maschinen. Und immer wieder Computerteile.

Milieuforschung mit Grenzen

„Als ich jünger war, da hätte es bei mir wahrscheinlich auch so aussehen können ...“, überlegt der 60-jährige Krenz. Und mit einem Blick in die minimalistische und funktionale Küche fügt er hinzu: „Gute Messer – hier wird also gekocht.“ „Modern Performer“, Experimentallisten, Traditionsverwurzelte, Hedonisten – Soziologen des Heidelberger Sinus-Institutes haben die Bevölkerung Deutschlands in zehn Milieus eingeteilt. Die unterscheiden sich vor allem nach ihrem Einkommen, ihrer Bildung, dem Beruf, dem Familien-

stand. Milieuforschung unterscheidet politische Interessen, aber auch Lebensweisen und Lebensmodelle einer immer bunter werdenden Gesellschaft. In Wohnvorlieben spiegelt sich vieles davon wieder: Eiche rustikal oder auch den „Alpen-Stil“ bevorzugt der Traditionsverwurzelte, repräsentative Eleganz der Etablierte, heller toskanischer oder schwedischer Stil die „Bürgerliche Mitte“, souveräner Stil-Mix der Postmaterielle.

Wohin würde Daniel C., der selbstständige Computerfachmann, wohl gehören? Antje Flade ist sich nicht sicher, ob eine solche Segmentierung die Vielfalt der Gruppen und damit der Lebensstile wirklich erfasst. „Sicher ist, dass bei jungen Leuten das Wohnen noch nicht so ganz im Mittelpunkt steht“, gibt sie zu bedenken. „Die wissen doch beispielsweise oft noch nicht, wo sie beruflich mal landen, ob sie am Ort bleiben oder ganz woanders hingehen werden.“ Erst wenn das feststeht, bekommt Wohnen nach Meinung der Psychologin einen anderen, einen zentralen Stellenwert. „Dann zeige ich damit, wohin ich gehöre und wer ich bin.“

Die Fahrt vom Prenzlauer Berg zur Märkischen Allee nach Marzahn dauert kaum 20 Minuten. Dennoch – gegensätzlichere Wohngegenden als den Gründerzeitbezirk und die Plattenbausiedlung scheint es in Berlin kaum zu geben. „Wer hier wohnt und nicht verrückt wird, kann nicht normal sein“, lautete das vernichtende Urteil eines großen deutschen Magazins unmittelbar nach dem Fall der Berliner Mauer im Jahr 1989 – und stigmatisierte damit Tausende Marzahner Mieter. Dabei gab es gerade hier zu DDR-Zeiten ein buntes soziales Gemisch. Hier wohnten Arbeiter, Lehrer, Wissenschaftler, Staatsbedienstete und Parteisekretäre Tür an Tür.

Martin R. ist hier geboren. Und nicht nur das – er ist in dem Haus, in dem er aufgewachsen ist, von der Wohnung seiner Eltern nur ein paar Etagen höher gezogen. In die Einraumwohnung, die sich nicht nur



Rolf Krenz
begleitete das
MieterMagazin in
zwei Wohnungen
in Prenzlauer Berg
und Marzahn

größtmäßig von jener nahe der Bornholmer Brücke unterscheidet. Auf 33 Quadratmetern ist es hier vor allem – grün. „Das ist 'ne Oase“, entscheidet Rolf Krenz, der wieder dabei ist, um sich durch eine fremde Wohnung zu „stöbern“. So winzig die Wohnung oben in der siebten Etage auch ist, der Biologie-Doktorand hat darin seine eigene Welt untergebracht: exotische Pflanzen, Terrarien, Gewürzgläser mit Sand aus den verschiedensten Regionen der Erde, sogar einen Regenwald im Miniformat, auf den in einem Terrarium ununterbrochen Wasser tröpfelt. „Wenn man sich hier eine Wei-



heißt, dass man auch nach außen zeigen will: Hier wohne ich. Und nicht irgendjemand anders. In der Mollstraße steht den Besuchern offenbar die Verblüffung in die Gesichter geschrieben. Kathrin G., Mieterin der Wohnung, lächelt, als sie die Tür öffnet. „Überraschung ist eine typische Reaktion – manche

Unverhüllte Platte

denken, hier ist einfach noch nicht renoviert.“ Wir werden begleitet von der Sachbearbeiterin Angelika Irling. Ihr ist die Wohnung nicht fremd. Vor elf Jahren hat sie beim Einzug geholfen und war dabei, als die Tapete Schicht für Schicht vom Beton gekratzt wurde. Jetzt sehen die Wände bis auf wenige Ausnahmen wieder



so aus, wie sie 1963 im Plattenwerk gegossen und von den Wohnungsbauern aufeinandergesetzt worden sind: grauer, ein wenig löchriger und blasiger Beton. „Als meine Freunde zuvor mit zwei Kindern aus Prenzlauer Berg hierher gezogen sind, hab' ich gedacht: Die müssen ja verrückt sein! In die Platte!“ Aber Kathrin G. brauchte eine größere Wohnung – und sie musste bezahlbar sein. So fing sie an, diese Wohnung zu ihrer zu machen: den Beton freigekratzt, einfache Kieferndielung aufs DDR-Linoleum verlegt, eine Platte zum Flur ganz entfernt.

„Das ist natürlich nicht immer und überall machbar“, erklärt der Architekt Tim Heide. Er kennt die Zwänge, denen der innerstädtische Wohnungsbau unterworfen ist – und denen sich besonders auch Mieter beugen müssen. „Das Verhältnis zwischen Privatheit und Öffentlichkeit ist etwas, das immer neu taxiert werden muss“, sagt er. „Dabei stellt sich aber doch die Frage, was können Stadtplanung und Architektur heute dabei leisten?“ Und was müssen sie leisten? Angesichts so bedeutsamer gesellschaftlicher Trends wie einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung, wachsenden Anforderungen an individuelle Mobilität und – nicht zu vergessen – zunehmender sozialer Polarisierung. All dies wird Einfluss nehmen aufs Wohnen. Generationentauglich, flexibel und transformierbar – so fasst der Ar-



Architekt Tim Heide stellt an seinesgleichen die Forderung, flexibler und transformierbarer zu bauen

le umschaut, fällt es gar nicht mehr auf, wie klein diese Wohnung ist“, meint Krenz.

Vielleicht liegt das ja auch mit am Balkon, der im Rahmen der Plattenbausanierung nachträglich angebaut wurde. Martin R. hat ihn buchstäblich in einen grünen Garten verwandelt und so ein Stück von sich selbst auch nach draußen getragen.

„Wohnen ist nicht nur Mittel der Kommunikation und der Selbstdarstellung“, erklärt Antje Flade. „Es ist eine Form der Umweltbeziehung, der Umweltaeignung. Und die Umwelt eigne ich mir an, indem ich sie zu etwas Persönlichem mache.“ Das



„... 'ne Oase!“: Plattenbauwohnung in der Märkischen Allee in Marzahn



„Verrückte Ideen und ungewöhnliches Zusammenspiel“: Plattenbauwohnung in der Mollstraße in Berlin-Mitte

chitekt die Anforderungen zusammen. „Unsere Wohnungen müssen beispielsweise das Wachsen und Schrumpfen von Familien begleiten können. Wir müssen Grundrisse schaffen, die es erlauben, Räume umzuinterpretieren.“

Kathrin G. und ihr Lebensgefährte Bernhard Sch. haben das längst getan, denn die Kinder sind inzwischen aus dem Haus. Nun ist in vier Zimmern und auf 115 Quadratmetern Platz genug für sie beide – und Mischlingshündin Liese. „Für mich ist das Zusammenspiel erstaunlich: Hier ist DDR-Spezifisches ja nicht einfach komplett rausgerissen worden“, zeigt Angelika Irling. Da sind beispielsweise noch die alten Einbauschränke im Flur, die nur einen bunten Farbanstrich bekommen haben und da ist auch noch ein Stück des alten Ölsockels in der Küche. „Und wenn ich auch mal was sagen darf“, mischt sich der Hausherr in die Führung ein, „unsere Küche finde ich besonders genial. Viele wollen das ja alles offen zu den Wohnräumen. Ich nicht! Hier bin ich für mich und kann kochen und es stört mich keiner ...“



Angelika Irling war mit dem MieterMagazin-Team in der Mollstraße

Mit diesem Wunsch liegt er voll im Trend. Zwar suggerieren Wohnzeitschriften weite, offene Räume, wo an Kochinseln gebrutzelt und dann am langen Tisch gleich gegenüber mit der Familie oder mit Freunden gegessen und geredet wird. Aber die Wohnrealität sieht anders aus: Ganze sechs Prozent der von Emnid Befragten nutzen tatsächlich einen offenen Raum zum Wohnen und Kochen.

Wohn-Magazin und Wohn-Realität

„Es gibt natürlich das klassische Loft, wo die Gestaltung weitgehend frei ist“, sagt Architekt Heide. Doch seine Erfahrung sagt: „Das ist eher was für Singles. Ein solcher Grundriss stellt dazu auch hohe Anforderungen an eine Raumgestaltung und setzt seine Bewohner auch einem gewissen sozialen Druck aus.“ Klar, wer dort wohnt, muss oder will sich

auf eine besondere Weise präsentieren: Die Küche, die ja immer und von allen Seiten zu sehen ist, sollte dann schon eine Markenküche – zumindest außergewöhnlich – sein. Wir stehen schon in der Tür und wollen uns verabschieden, da ruft Angelika Irling uns noch einmal zurück und zeigt auf einen kleinen Wasserhahn, der funktionslos über einem Türrahmen hängt: „Das ist natürlich Quatsch! Hat ja keinerlei Funktion. Aber die haben immer so herrlich verrückte Ideen – auf die käme ich einfach nicht.“ Unten auf der Straße schultert die Fotografin ihre schwere Tasche und schaut noch einmal hinauf auf die unscheinbar grau-blaue Häuserfassade des Plattenbaus. „Hier bin ich immer vorbeigefahren und hab gedacht: Wer kann denn da bloß wohnen?!“

Rosemarie Mieder

**„Ein Mann in einem Miets-
haus muss die Möglichkeit ha-
ben, sich aus seinem Fenster zu
beugen und – so weit die Hän-
de reichen – das Mauerwerk ab-
zukratzen. Und es muss ihm ge-
stattet sein, mit einem langen
Pinsel – so weit er reichen kann
– alles rosa zu bemalen, so dass
man von weitem von der Stra-
ße sehen kann: Dort wohnt ein
Mensch, der sich von seinen
Nachbarn unterscheidet.“**

Friedensreich Hundertwasser,
1964; aus: Verschimmelungs-
Manifest gegen den Ratio-
nalismus in der Architektur

MIETRECHTSÄNDERUNG

Lastenverteilung einseitig

Die CDU-FDP-Bundesregierung will nun die lange geplante Verschlechterung des Mietrechts durch den Bundestag bringen. Am 23. Mai beschloss das Bundeskabinett den Gesetzentwurf von Justizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP). Der Deutsche Mieterbund und der Berliner Mieterverein kritisieren das Vorhaben scharf.

Ein „modernes Mietrecht als Beitrag zur Energiewende“ sollte nach den Worten von Bundesjustizministerin Leutheusser-Schnarrenberger mit der Gesetzesnovelle entstehen. „Das neue Mietrecht schafft Anreize zur energetischen Sanierung, schafft Abhilfe gegen das sogenannte Mietnomadentum und stärkt den Mieterschutz bei der Umwandlung von Miete in Eigentum.“ Die Art und Weise, wie diese Ziele erreicht werden sollen, benachteiligt allerdings einseitig die Mieter. Der Berliner Mieterverein (BMV) nennt den Gesetzentwurf „untauglich“, der Deut-

sche Mieterbund (DMB) bezeichnet ihn als „überflüssig wie einen Kropf“. Um den Klimaschutz voranzubringen, will die Bundesregierung energetische Modernisierungen im vermieteten Wohnraumbestand erleichtern. Dazu soll das Mietminderungsrecht der Mieter beschnitten werden: Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen dürfen die Mieter künftig in den ersten drei Monaten die Miete nicht mindern. Das heißt, sie müssen ein Vierteljahr lang Baulärm, Dreck, Verdunkelung durch Gerüste, Wassersperrungen oder Heizungsausfälle hinnehmen – und trotz der oft er-

Darüber hinaus wird es Mietern schwerer gemacht, Härtegründe gegen eine Modernisierung einzuwenden. Vermieter dürfen sich hingegen darüber freuen, dass die formalen Anforderungen für Modernisierungsankündigungen gesenkt werden. Trotz der einseitigen Gesetzesänderung erklärt Sabine Leutheusser-Schnarrenberger: „Die Mietrechtsreform verteilt ihre Vorteile und Lasten fair auf Vermieter und Mieter.“ „Mit diesen vorgeschlagenen Mietrechtsverschlechterungen wird keine energetische Modernisierung angestoßen. Dagegen wird die Akzeptanz auf Mieterseite weiter schwinden“, sagt Lukas Siebenkotten. „Wenn die Bundesregierung tatsächlich ihre Klimaschutzziele erreichen und den Wohnungsbestand insgesamt energetisch sanieren will, muss sie Lösungen für die Frage finden, wer die Modernisierungen letztlich zahlt. Hier aber passiert nichts.“

Großen gesetzgeberischen Aufwand unternimmt die Bundesregierung zur Bekämpfung der sogenannten Mietnomaden, obwohl diese in der Realität sehr viel seltener auftauchen als die vielen Beiträge in Boulevard-Fernsehmagazinen glauben machen wollen. Mit der Mietrechtsreform werden Räumungen nun erheblich erleichtert.

„Chance zur Energiewende verpasst“

Bei der Bundestagsopposition trifft der schwarz-gelbe Vorstoß auf Widerspruch: „Mit dem Gesetzentwurf verpasst die Bundesregierung die Chance, die Energiewende im Wohngebäudebereich klimafreundlich und bezahlbar zu gestalten“, erklären Daniela Wagner und Ingrid Hönlinger von den Grünen. Der stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende Florian Pronold bemängelt, dass die Änderung des Mietrechts „deutlich zu Lasten der Mieter“ geht. Mit ihrer Bundestagsmehrheit wird die Koalition das Gesetz aber voraussichtlich noch in diesem Jahr beschließen können. Eine Zustimmung des Bundesrates ist nicht erforderlich.

Jens Sethmann

Baustellenlärm und -schmutz bei Modernisierung soll künftig nicht mehr zur Mietminderung berechnen



Foto: Christian Muhrbeck

Contracting und Umwandlung

Zwei gesetzliche Neuregelungen sind aus Mietersicht zu begrüßen: Das Contracting, also die Übertragung des Heizungsbetriebs an einen externen Wärmelieferanten, können Vermieter in Zukunft nur dann ohne Zustimmung der Hausbewohner vornehmen, wenn für die Mieter dadurch die Kosten von Heizung und Warmwasser nicht steigen. Außerdem unterbindet die Mietrechtsänderung das sogenannte Münchner Modell. Dieses Schlupfloch zur Umgehung der Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird geschlossen. js

heblichen Gebrauchswerteinschränkung die volle Miete zahlen. „Damit schafft die Bundesregierung ein Grundrecht für Verbraucher teilweise ab. Niemand muss 100 Prozent zahlen, wenn die Gegenleistung nicht zu 100 Prozent erbracht wird“, erklärt dazu DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Als Anreiz zur Sanierung taugen die Minderungsbeiträge ohnehin nicht: „Davon macht kein vernünftig denkender Eigentümer Investitionen in Höhe von mehreren hunderttausend Euro abhängig.“

MIETERMAGAZIN-GESPRÄCH

„Neubauten auch zu Mietspiegelpreisen“

Die Berliner Wohnungspolitik der vergangenen Jahre war ein unbeackertes Feld, sich selbst überlassen und ausgesetzt den unberechenbaren Launen von Konjunktur-Winden und Investitions-Wetter. Seit rund 200 Tagen im Amt, bekundet der neue Senator für Stadtentwicklung ernste Absichten, die Ödnis wieder zu kultivieren. Im MieterMagazin-Gespräch erzählt Michael Müller, wo mit ihm zu rechnen ist.

MieterMagazin: Beim Berliner Mieterverein sieht man ohne Veränderungen im Mietrecht nur wenige Möglichkeiten, um auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu Mietpreisdämpfungen zu kommen. Wird der Berliner Senat seine Mietrechtsinitiative im Bundesrat erweitern und die Forderung nach einer Kappungsgrenze bei Neuvertragsmieten unterstützen, wie sie inzwischen von der gesamten Opposition – auch von der SPD – im Deutschen Bundestag erhoben wird?

Michael Müller: Eine nachhaltige Veränderung der Mietenpolitik erreichen wir in der Tat hauptsächlich auf Bundesebene. Insofern unterstütze ich einen solchen Vorstoß.

MieterMagazin: Wo sollten die Neuvertragsmieten konkret gekappt werden?

Michael Müller: Die SPD-Bundestagsfraktion spricht von einer Begrenzung bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete – einen solchen Wert kann auch ich mir vorstellen.

MieterMagazin: Sozial- und belegungsgebundene Wohnungen haben Miethöhen, die über die Verhältnisse von WBS-Inhabern und Geringverdienern hinausgehen. Häufig liegen sie sogar über denen vergleichbarer freifinanzierter Wohnungen. Warum werden die Sozialmieten nicht begrenzt, um sie wieder denen zugänglich zu machen, die am meisten auf sie angewiesen sind?

Michael Müller: Es gibt teils Sozialwohnungen, die über dem Mietspiegel-Mittelwert von 5,21 Euro pro Quadratmeter liegen, insbesondere solche, die aus der Anschlussförderung herausgefallen sind. Aber wir haben uns bewusst dafür entschieden, aus dem sehr teuren Fördersystem der Sozialwohnungen auszuweichen. Ich sehe daher nicht, dass wir beim Thema Sozialwohnungen Änderungen anbieten können.

MieterMagazin: Andere können: Die Stuttgarter Wohnungspolitik haben die Sozialmieten bei einem Wert von 10 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten gekappt.

Michael Müller: Das liegt aber auch daran, dass die Durchschnittsmiete in Stuttgart eine ganz andere ist als in Berlin. Außerdem hat Stuttgart einen Sozialwohnungsbestand von nur 10000 Wohnungen. Für Berlin wäre eine vergleichbare Deckelung der Sozialmieten mit Kosten von bis zu 100 Millionen Euro jährlich verbunden. Das können wir nicht bezahlen.

MieterMagazin: Andere Großstädte versuchen ihren Bestand an Sozialwohnungen anzuheben. In Berlin ist der Sozialwohnungsbestand immer mehr abgeschmolzen. Sehen Sie Handlungsbedarf?

Michael Müller: Grundsätzlich ist es

richtig, dass wir wieder eine größere Anzahl belegungsgebundener Wohnungen brauchen. Die Frage ist, wie man solche Bindungen schafft und – was noch wichtiger ist – wie man sie auch dauerhaft sichert. Es ist ja schnell mit einem privaten Bauträger vereinbart, dass dieser eine bestimmte Quote an Wohnungen im Rahmen eines sozialen Bindungssystems vermietet. Aber: Was machen wir, wenn dieser Bauträger dann irgendwann zum zweiten Mal Pleite geht? Gelten dann die Bindungen noch? Wir werden uns genau anschauen, wie beispielsweise andere Kommunen mit solchen Fragen umgehen und was wir davon übernehmen können.

MieterMagazin: Die Stadt München kauft jährlich für 25 Millionen Euro



Sozialbindungen ein. Wie viel wollen Sie in Berlin ausgeben?

Michael Müller: Es gibt auch andere als finanzielle Anreize. Beispielsweise können wir landeseigene Liegenschaften an Bauträger nach Maßgabe eines Konzepts – und nicht nach dem Höchstpreis – vergeben. Erhält ein privates Unternehmen ein Grundstück der öffentlichen Hand ohne ein Bieterverfahren, muss es eben auch Auflagen erfüllen.

MieterMagazin: Welche Miethöhen haben Sie in solchen Neubauten im Auge?

Michael Müller: Ein Teil der Wohnungen soll mit seinen Mieten im Mietspiegel-Bereich liegen, ein anderer Teil wird deutlich mehr kosten. Denn mit diesen Wohnungen werden die anderen quersubventioniert.

MieterMagazin: Ein lange unterschätztes Problem: die Zweckent-

Stein auf Stein

SPD-Mann Michael Müller hatte die klassischen Stationen der Parteikarriere vom Ortsverband bis zum Chef des Landesverbandes hinter sich gebracht, als ihn Berlins Regierender, Klaus Wowereit, nach gewonnener Wahl 2011 in sein Kabinett holte. Der 47-jährige gelernte Kaufmann, der mit seinem Vater eine Buchdruckerei in Tempelhof führte, steht seither an der Spitze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Seine ersten Schlagzeilen im Amt machte er mit der Absicht, den Neubau in der Hauptstadt kräftig ankurbeln zu wollen, seine jüngsten handelten vor allem von dem Streit um den Berliner SPD-Vorsitz. Den musste Müller Mitte Juni an seinen Kontrahenten Jan Stöß abgeben.

uh

fremdung von Wohnraum. Sie haben nun angekündigt, ein entsprechendes Verbot in Teilen von Pankow, Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg einführen zu wollen. Damit wird sich die Zweckentfremdung aber doch nur an die Ränder dieser Gebiete verlagern – mit den bekannten Folgeerscheinungen.

Michael Müller: Eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist juristisch umstritten. Wir müssen deshalb anpassen, dass eine solche Regelung vor Gericht Bestand hat. Das erfordert den Nachweis, dass eine angespannte Wohnungsmarktsituation vorliegt. Für bestimmte Innenstadtlagen lässt sich das belegen, aber nicht für ganz Berlin.

MieterMagazin: Soweit die juristi-

Michael Müller: Das wird nicht von heute auf morgen gehen. Aber wir arbeiten daran.

MieterMagazin: Thema Umwandlung. Berlin könnte als Stadtstaat Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den Stadtquartieren mit Erhaltungsverordnungen unter Vorbehalt stellen. Werden Sie das tun, um die Verdrängung angestammter Bewohner zu verhindern?

Michael Müller: Auch hier wird geprüft, ob ein solches Vorgehen den Gerichten standhält. Das setzt wiederum den Nachweis eines angespannten Wohnungsmarktes voraus. Das stellt ja einen ziemlichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar.

MieterMagazin: Zu Ihrem Vorstoß, bei den kommunalen Unternehmen die Mieten zu dämpfen, indem sie

Die vorgesehenen Mietreduzierungen gehen zu Lasten unserer Wohnungsbaugesellschaften. Die müssen aber auch weiterhin wirtschaftlich arbeiten können und wir dürfen sie nicht überfordern: Sie sollen Wohnungen kaufen, sie sollen Wohnungen bauen, sich in den Quartiersmanagements engagieren, sie sollen modernisieren und energetische Erneuerungen vornehmen. Auch das erfordert Geld. Ganz ohne Mieteinnahmen geht es also nicht.

MieterMagazin: Bei den von Ihnen angesprochenen breiten Schichten kommt von der Reduzierung aber dann nichts an.

Michael Müller: Das müssen wir erst einmal sehen. Wir haben bislang noch keine Erkenntnisse, wie viele Haushalte es betreffen wird. Im Üb-



Fotos: Christian Muhrbeck

sche Seite. Bleibt die praktische: Das Problem wird verlagert.

Michael Müller: Aber was folgt aus der Vermutung? Sollen wir gar nichts unternehmen? Außerdem ist ja nicht beabsichtigt, nur die Zweckentfremdung zu verbieten, sondern auch den Leerstand und den Abriss, was zu einem größeren Wohnraumangebot in den begehrten Innenstadtlagen führen wird. In der Innenstadt soll es auch weiterhin städtisches Leben geben – Familien, die dort wohnen, arbeiten, einkaufen und mit ihren Kindern auf den Spielplatz gehen. Heute gibt es in Mitte ganze Straßenzüge, in denen Hotel an Hotel, Ferienwohnung an Ferienwohnung steht. Die Innenstadt erhält ihre Attraktivität aber durch die Wohnbevölkerung.

MieterMagazin: Ist der Prozess überhaupt noch umzukehren?

bei 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens gekappt werden. Wir haben das einmal durchgerechnet: Bei einem Einpersonenhaushalt mit einer durchschnittlich teuren 45-Quadratmeter-Wohnung würde die Kappung nur greifen, wenn sein Einkommen unter 750 Euro im Monat liegt. Eine Nettokaltmietbelastung von 30 Prozent bedeutet für den Beispielshaushalt eine Bruttokaltmietbelastung von 38,5 Prozent, und für die Warmmiete müsste er sogar 45 Prozent seiner Einkünfte aufbringen. Ihm blieben dann gerade noch 400 Euro zum Leben.

Michael Müller: Hinter der Mietenkappung bei den Wohnungsbaugesellschaften steht die Absicht, ganz konkrete Härten für breite Bevölkerungsschichten abzumildern. Das machen wir mit der 30-Prozent-Regel und mit weiteren Regelungen.

rigen ist das letzte Wort noch nicht gesprochen. Ich möchte flexibel reagieren können, wenn wir die ersten Erfahrungen gemacht haben.

MieterMagazin: Eine letzte Frage: Wie wohnt der Stadtentwicklungssenator: Am Stadtrand oder in der Innenstadt? Im Eigentum oder zur Miete?

Michael Müller: Ich wohne in Tempelhof zur Miete.

MieterMagazin: Wir bedanken uns für das Gespräch.



Das Gespräch mit Michael Müller führte MieterMagazin-Redakteur Udo Hildenstab (Bildmitte: Pressesprecherin Daniela Augenstein)

MIETENBEGRENZUNG

Frankreich überarbeitet deutsches Mietrecht

Frankreich hat gewählt. Mit dem sozialistischen Sieg könnten Europas Kernländer Frankreich und Deutschland an einer Stelle zusammenwachsen, die nur wenige Beobachter auf dem Schirm haben: im Mietrecht. Das ursprünglich sozialistische Vorhaben, das bei Erfolg auch Wirkung in Deutschland entfalten könnte, hat eine kuriose Vorgeschichte und bekam im Wahlkampf mit dem konservativen Ex-Präsidenten Sarkozy einen unerwarteten zweiten Adoptivvater.

Ende Januar 2012 hatte Sarkozy seinen sozialistischen Kontrahenten bei den Präsidentschaftswahlen, François Hollande, wegen eines Vorschlags zur Begrenzung von Mieten verspottet. So etwas habe schon in der Sowjetunion nicht funktioniert. Kurz darauf folgte ein Schwenk, den die

französische Zeitung Le Monde als „spektakulär“ bezeichnete. In Deutschland – so Sarkozy – könnten Mieter sich gegen einen Eigentümer wehren, wenn der eine Miete verlange, die mehr als 20 Prozent über den örtlichen Marktmieten liege: „Das ist eine gute Idee, die ich aufgreifen

Mit Paris verbinden Berlin die hohen Mieten bei Neuvertragsabschlüssen



Foto: Wikipedia/Armin Hornung

Grüne Bauministerin in Frankreich

Eine der Beauftragten zur Umsetzung des Mieterschutzprojekts in Frankreich ist die vormalige Chefin der französischen Grünen, Cécile Duflot. Sie leitet nun das „Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement“, das auch für den Wohnungsbau zuständig ist. Aufgrund des Mehrheitswahlrechts und der Präsidentschaftsdemokratie in Frankreich ist es üblich, dass man mit den Parteiführungen der kleineren und im ersten Wahlgang unterlegenen Parteien Verhandlungen zur zweiten Stichwahl führt. Empfiehlt diese Partei – hier die Grünen – ihren Wählern die Unterstützung einer großen Partei, kann sie im Gegenzug für ihre Hilfe manchmal – wie hier geschehen – einen Posten im Kabinett bekommen. Mit dem neuen Ministerium werden drei Vorhaben, die im Wahlkampf eine große Rolle spielten, miteinander verbunden: Mieterschutz, die Stärkung der dezentralen Verwaltungen und Behörden gegenüber der Pariser Zentralregierung und der Wohnungsbau. Drei dicke Bretter, die es zu bohren gilt. Bon courage Cécile!
ah

und anwenden werde.“ Ähnlichkeiten mit den Vorschlägen seines Rivalen Hollande wurden durch Benoist Apparu, den seinerzeitigen Bauminister, vehement dementiert: Auf der einen Seite stehe der Sozialist Hollande, der die Mieten durch administrative Maßnahmen pauschal und kollektiv senken wolle, auf der anderen Seite der Staatschef, der „angeregt durch das deutsche Vorbild“ lediglich die rechtlichen Grundlagen zur Verhinderung von Missbrauch schaffen wolle. Der Sachgehalt dieser Gegenüberstellung war selbst für französische Fachleute schwer zu beurteilen, da er sowohl Detailkenntnisse des französischen Vorschlags wie seines deutschen Vorbilds unterstellt. Tatsächlich hatte Hollande vor seiner Wahl zum Staatschef versprochen, dass es noch im ersten Jahr

seiner Amtszeit ein Gesetz zur Mietbegrenzung („encadrement des loyers“) geben werde. Gelten solle es in Gebieten, in denen die Wohnungsmärkte angespannt sind. Dort werde es künftig untersagt, bei Wieder- und Neuvermietung Mieten zu verlangen, die mehr als 20 Prozent oberhalb des mittleren Werts der ortsüblichen Durchschnittsbeträge lägen. Worum es bei der geplanten Regelung geht, zeigt die französische Hauptstadt als Beispielfall. In Paris sind die Mieten bei Neuabschluss und Wiedervermietung allein im Jahr 2010 um rund 9 Prozent

Nur keine zahnlosen Tiger mehr

gestiegen, während sie in laufenden Mietverhältnissen nur um 0,5 Prozent nach oben gegangen sind. Die Problemlage, das Auseinanderdriften von relativ gut geschützten Bestandsmieten und den Mieten, die bei Wiedervermietung und Erstbezug verlangt werden, ist in Deutschland nicht unbekannt. Auch die Begrifflichkeiten der „im Umfeld üblichen Durchschnittsbeträge“ erinnern nicht ganz zufällig an den Begriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Aber nicht nur Deutschland stand Pate für die Idee, sondern auch ein älteres Gesetz, das in Frankreich bereits 1989 geplant war. Es sah eine rechtliche Mietbegrenzung unter Einbeziehung der Wiedervermietungsmieten vor, verschwand aber aufgrund seiner zu „komplexen Anwendungsvoraussetzungen“ bald wieder in der politischen Versenkung. Der Fall zeigt: Frankreich und Deutschland teilen nicht nur wohnungspolitische Problemlagen, sie haben auch mit der Umsetzung wirksamer Mietbegrenzung ihre liebe Not. Die von Sarkozy als Vorbild zitierte Regelung zur Verhinderung von Marktmissbrauch bei Neuabschlussmieten ist aufgrund der Rechtsprechungspraxis nicht anwendbar. Man kann nur hoffen, dass die Franzosen aus ihren Fehlern Ende der 80er Jahre lernen und eine bessere Regelung zustande bringen als Deutschland. ah

MODELLWOHNPROJEKTE

Idee gut, Umsetzung gescheitert

Über 15 Jahre lang war das „Bunte Haus“ in Steglitz ein Vorzeigebispiel für gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Besuchergruppen aus dem In- und Ausland pilgerten durch das Haus, auf zahlreichen Tagungen wurde das Modellprojekt vorgestellt. Nun steht das Bunte Haus vor dem Aus.

Das „Bunte Haus“ scheiterte an unpassenden Rechtsformen und an fehlenden Strukturen



Foto: Sabine Münch

■ **Netzwerk-agentur GenerationenWohnen Pufendorfstraße 11 Montag bis Donnerstag 9 bis 17 Uhr Freitag 9 bis 16 Uhr und nach Vereinbarung:**
☎ 69081777
E-Mail: beratungsstelle@stattbau.de

„Der Anfang vom Ende kam mit der neuen Hausverwaltung“, berichten Heike Grünewald und Christa Pirwaß von der Gruppe „Gemeinschaftlich Wohnen und Altwerden in Steglitz“ (GWA), einem Frauenwohnprojekt innerhalb des Hauses. Das Gebäude wurde 1996 im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Eigentümer ist ein Immobilienfonds. Die Hausverwaltung, so berichten die beiden Bewohnerinnen, sei völlig unkooperativ: „Die haben nie verstanden, um was es geht – unser Belegungsrecht war für die nur ein lästiger Mehraufwand.“ Das Recht der Gruppe, über neu einziehende Bewohnerinnen mitzube-

stimmen, war vertraglich vereinbart worden – im Gegenzug allerdings auch die Verpflichtung, für leer stehende Wohnungen aufzukommen. Weil die Verwaltung dafür feste Ansprechpartner haben wollte, wurde im Jahre 2005 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet. Welche Fallstricke in dieser Vertragskonstruktion steckten, wurde erst klar, als es immer schwieriger wurde, die Wohnungen zu belegen. Aufgrund des Förderabbaus stiegen die Mieten auf 10 bis 12 Euro netto pro Quadratmeter. „Es gab genügend Interessentinnen, aber die Frauen, die wir gern gehabt hätten, konnten sich keine Einzimmerwohnung für 600 Euro warm leisten – einige haben nur eine Rente von 1000 Euro“, erklärt Christa Pirwaß. Zudem habe die Hausverwaltung keinerlei Entgegenkommen gezeigt. Bewerberinnen seien ohne Begründung abgelehnt worden und eine Zwischenvermietung sei überraschend auch nicht mehr möglich gewesen. Mittlerweile hat der Eigentümer die GbR wegen der offenen Mietzahlungen für die leer stehenden Wohnungen verklagt. Zwar wurde die GbR längst aufgelöst und das Belegungsrecht abgegeben, doch der Immobilienfonds beharrt auf den Forderungen. Aufgrund der finanziellen Be-

lastung müssen nun immer mehr Mieterinnen ausziehen, auch Heike Grünewald und Christa Pirwaß. „Das ist sehr schade, weil ich mich hier sehr wohl fühle, und weil wir viel Idealismus und Herzblut in das Projekt gesteckt haben“, sagt Pirwaß. „Es ist an der Zeit, Strukturen zu schaffen für solche Wohnprojekte“, lautet Grünewalds Fazit: „Ich kann nur jedem raten, keine GbR und auch keinen Verein zu gründen.“

„Die Idee war gut, aber die Umsetzung war schlecht“, sagt auch Theo Killewald von der „Netzwerkagentur GenerationenWohnen“, die im Auftrag des Senats Wohnprojekte berät. Als entscheidenden Grund für das Scheitern sieht er die Miethöhe. Die Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen aber auch, dass bei den Vermietern oft das Verständnis für eine solche Wohnform fehlt. Aus diesem Grund plädiert er für eine „Soziale Hausverwaltung“, die als Mittler

Vermieter ohne Geduld

zwischen den Bewohnern und den Eigentümern fungiert. Es brauchte eine Art „Kümmerer“, der auch bei Konflikten moderieren kann, wie sie in jeder Hausgemeinschaft vorkommen, meint Killewald.

Auch beim generationenübergreifenden Wohnprojekt am Ortolanweg in Buckow gibt es Probleme mit der Belegung. Der Verein „Offensives Altern“, der eigentlich für die Belegung freierwerdender Wohnungen zuständig ist, würde sich mehr Entgegenkommen wünschen von der „Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892“. „Man müsste uns mehr Zeit geben, um neue Bewohnerinnen zu finden“, so Maike Lino vom Verein. Mittlerweile seien vier von insgesamt 24 Wohnungen von der Genossenschaft „fremdbesetzt“ worden. Diese Mieter, so Lino, hätten keinerlei Interesse an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben.

Birgit Leiß

Wer will gemeinschaftlich wohnen?

Zumindest bei der im Jahre 2008 eingerichteten Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen sind eigentumsorientierte Interessenten in der Minderheit. 75 bis 80 Prozent der Ratsuchenden wollen zur Miete wohnen, was auch den Träger der Beratungsstelle, Stattbau, überraschte. Allerdings liegt das vermutlich auch daran, dass Baugruppen lieber gleich einen Projektleiter beauftragen. 70 bis 80 Prozent derjenigen, die zur Beratung kommen, sind alleinstehende Frauen der Generation der Über-50-Jährigen, viele kommen aus sozialen Berufen. Sie wünschen sich im Alter eine soziale Nachbarschaft, die auch bei Krankheit oder Pflegebedürftigkeit trägt.

bl

ZEHN MIETERFRAGEN ZU VERSICHERUNGEN UND HAFTUNG

Wer haftet wofür, wer zahlt für was?

Versicherungen kommen für viele Schäden auf, die am Haus und in der Wohnung entstehen und durch Vermieter oder Mieter verschuldet werden. Doch welche Art von Versicherung für welche Schäden aufkommt und wer im Fall des Falles haftet, ist häufig ziemlich kompliziert. Das MieterMagazin hat zehn typische Fragen und Antworten zusammengestellt, die über das Thema aufklären.

Bei Brandschäden steht die Elementarschadenversicherung des Vermieters gerade – vorausgesetzt der Schaden wurde nicht vom Mieter verursacht



1. Welche Versicherungen können in der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden?

Wenn im Mietvertrag wirksam vereinbart, erlaubt § 2 Ziffer 13 Betriebskostenverordnung die Umlage einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die dem Schutz des Gebäudes und seiner Bewohner und Besucher dient (BGH vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09).

Nicht umlegen kann der Vermieter Kosten für Versicherungen, die sein persönliches Risiko abdecken.

2. Müssen in der Betriebskostenabrechnung die einzelnen Versicherungsarten aufgeschlüsselt werden?

Nein. Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ oder „Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ abrechnen (BGH vom 16.9.2009 – VIII ZR 346/08).

3. Was wird durch welche Versicherung versichert?

Die Sachversicherung/Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden auf, die durch Feuer, Leitungswasser oder Sturm entstehen. Die Elementarschadenversicherung versichert Schäden, die in Folge von Naturereignissen auftreten, also Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben, Erdbeben, Lawinen und Vulkanausbruch.

Haftpflichtversicherungen schützen vor finanziellen Folgen, die durch die Verpflichtung zum Schadensersatz eintreten können. Mit einer Gebäudehaftpflichtversicherung sichert sich der Vermieter gegen Schäden ab, die Dritte erleiden, beispielsweise bei Stürzen auf Schnee und Glätte aufgrund unterlassener Streu- und Räumpflichten.

Die Versicherung des Öltanks versichert Schäden an ölverseuchten Böden und verunreinigtem Grundwasser, wenn diese auf einen schadhafte Öltank zurückzuführen sind. Die Glasversicherung bietet Versicherungsschutz gegen Glasbruch von mit dem Wohnhaus fest verbundenen Außen- und Innenscheiben.

4. Wann verstößt die Umlage von Versicherungskosten gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot?

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter nur mit Nebenkosten zu belasten, die erforderlich und angemessen sind (BGH vom 28.11.2007 – VIII ZR 243/06). Demnach kann der Abschluss einer Terrorversicherung gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen, wenn ein Gebäudeschaden durch einen terroristischen Angriff unwahrscheinlich ist (BGH vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09).



Ein Verstoß mag auch vorliegen, wenn der Versicherungsschutz einer Wohngebäudeversicherung über das übliche Maß hinausgeht. Es verstößt ebenso gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, wenn wegen unterlassener Wartung oder Instandsetzung höhere Versicherungsprämien entstehen. Einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot muss der Mieter darlegen.

5. Kann der Mieter im Mietvertrag zum Abschluss einer Versicherung verpflichtet werden?

Nein, der Mieter kann nicht durch eine vorgedruckte Formalklausel im Mietvertrag zum Abschluss einer Versicherung verpflichtet werden. Eine solche Klausel verstößt gegen § 307 BGB und ist daher unwirksam. Eine andere Frage ist, ob der Abschluss einer Hausrat- und einer Haftpflichtversicherung für den Mieter nicht aus anderen Erwägungen heraus sinnvoll ist.

6. Was versichert eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung?

Mit der Hausratversicherung werden Schäden an Einrichtungs- und Gebrauchsgegenständen eines Haushalts versichert, die durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchsdiebstahl, Raub oder Vandalismus entstanden sind.

Die Privathaftpflichtversicherung versichert Schäden, die der Mieter an fremdem Eigentum herbeiführt. Beide Versicherungen müssen vom Mieter auf eigene Kosten abgeschlossen werden.



Mieters unterschieden werden. Die Hausratversicherung des Mieters tritt nicht ein, wenn der Schaden durch den Mieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist (§ 61 VVG).

Die Haftpflichtversicherung des Mieters tritt nicht ein, wenn der Schaden durch den Mieter vorsätzlich herbeigeführt worden ist (§ 152 VVG). Im Gegensatz zur Hausratversicherung sind hier also Schäden durch grob fahrlässiges Verhalten abgedeckt.

Sind Schäden des Vermieters durch eine Versicherung (beispielsweise die Gebäudeversicherung) abgedeckt, die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet er nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (BGH vom 13.9. 2006 – IV ZR 378/02). Grob fahrlässig handelt der Definition nach, wer „die verkehrserforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maß verletzt“.

Vermieters als auch durch eine private Haftpflichtversicherung des Mieters versichert, stellt sich im Fall des Schadenseintritts die Frage, wer für den Schaden aufkommt. Nach den Grundsätzen der Doppelversicherung kann dem Gebäudeversicherer des Vermieters gegen den Haftpflichtversicherer des Mieters ein Anspruch auf anteiligen Ausgleich zustehen (BGH vom 13.9.2006 – IV ZR 273/05). Dieser Ausgleichsanspruch setzt aber voraus, dass die Haftpflichtversicherung des Mieters eintrittspflichtig ist, also der Mieter gegenüber dem Vermieter für den Schadenseintritt haftet.

◀ Ein typischer Fall für die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters: Unfälle durch Eis und Schnee auf und vor dem Grundstück

7. Was versteht man unter „Obliegenheiten des Versicherungsnehmers“?

Die Versicherung kann ihre Eintrittspflicht verweigern, wenn der Versicherungsnehmer sogenannte Obliegenheiten nicht eingehalten hat. Das sind Verhaltensregeln, die dem Versicherungsnehmer vorgeschrieben werden, also Handlungs- oder Un-



Fotos: Christian Muhrbeck

terlassungspflichten. So muss im Schadensfall unverzüglich eine Schadensanzeige gegenüber der Versicherung erfolgen. Die Schadensanzeige muss schriftlich sein. Einbruchsdiebstähle müssen außerdem unverzüglich bei der Polizei angezeigt werden. Die einzelnen Obliegenheiten finden sich in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der jeweiligen Versicherungen.

8. Was passiert, wenn der Mieter den Schaden selbst verursacht hat?

Hier muss sowohl zwischen den einzelnen Versicherungen als auch zwischen dem Verschuldensgrad des

Beispiel: Ein Mieter befestigt den Zuleitungsschlauch einer Waschmaschine ohne zwischengeschaltete Aquastoppvorrichtung mit einer Schlauchschelle an einem Wasserhahn und lässt diesen danach durchgängig geöffnet, ohne jemals zu prüfen, ob der Schlauch noch fest sitzt. Kommt es daraufhin zu einem Wasserschaden, weil der Schlauch nach sechs Jahren vom Hahnzapfen abrutscht, liegt eine grobe Fahrlässigkeit vor (LG Oldenburg vom 5.4.2004 – 3 U 6/04).

9. Welche Konsequenzen hat eine Doppelversicherung?

Ist das gleiche Risiko sowohl durch eine Wohngebäudeversicherung des

10. Was ist eine Mietkautionsversicherung?

Seit 2009 bieten Versicherungsunternehmen Mietkautionsversicherungen an. Kann der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine geforderte Kautionsversicherung nicht aufbringen, hat er die Möglichkeit, bei einem Versicherungsunternehmen eine solche Versicherung abzuschließen. Für Schäden an der Wohnung zu Ende des Mietverhältnisses haftet dann das Versicherungsunternehmen als Bürge und reguliert gegenüber dem Vermieter die Schäden. Allerdings holt sich die Versicherung den Betrag vom Mieter zurück. Durch dieses Vorgehen werden Einwendungen gegen die Forderungen des Vermie-

◀ Für den Fall eines Einbruchs muss der Mieter mit einer Hausratversicherung vorsorgen



ters erschwert. Darüber hinaus fallen im Gegensatz zu der herkömmlichen Anlage einer Kautionsversicherung für den Mieter keine Zinseinkünfte an. Daher rät der Berliner Mieterverein vor dem Abschluss einer Mietkautionsversicherung ab.

Wibke Werner

Hat man als Mieter einen Schaden durch laienhafte Arbeit selbst „grob fahrlässig“ verursacht, kommt auch die Haftpflichtversicherung nicht auf

*Komfortable
Bäder sind auch
auf kleinem
Raum möglich*



Foto: blome

BADSANIERUNG

Umbau erfordert Erlaubnis

Durchschnittlich wird ein Bad 25 Jahre lang genutzt, bis es erneuert wird. Nicht selten geschieht dies in Eigenregie des Mieters. Viele Arbeiten kann man selbst ausführen. Soll das Bad jedoch zur Wellness-Oase umgestaltet werden, ist der Weg zum Handwerker unerlässlich. Wichtig: Vor Beginn der Arbeiten muss der Vermieter sein Einverständnis geben.

Mieter haben keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ein in die Jahre gekommenes Bad sanieren lässt, solange dieses uneingeschränkt benutzbar ist. Ein normaler Verschleiß ist hinzunehmen. Wenn zum Beispiel die Badewannenbeschichtung stark aufgeraut ist, Fliesen abfallen oder Leitungen undicht sind, muss der Vermieter die Schäden reparieren – das Bad modernisieren muss er nicht. Vor dem Beginn eigener oder im eigenen Auftrag durchgeführter Sanierungsarbeiten muss der Vermieter um Erlaubnis gefragt werden. Es sollte unbedingt eine schriftliche Ver-

einbarung geschlossen werden, in der festgelegt ist, welche Veränderungen vorgenommen, ob Kosten aufgeteilt und beim Auszug erstattet werden und wann die Arbeiten erfolgen sollen. Wichtig ist auch, dass

Keine Mieterhöhung bei Mietermodernisierung

der Vermieter schriftlich darauf verzichtet, beim Auszug des Mieters von diesem den ursprünglichen Zustand des Bades wiederherstellen zu lassen. Wenn der Mieter auf eigene Kosten saniert, kann der Vermieter natürlich keine Mieterhöhung für diese Modernisierung verlangen. Wegen der guten Auftragslage ist es zurzeit schwierig, in Berlin kurzfristig Handwerker zu bekommen. Wartezeiten von mehreren Monaten sind durchaus möglich. Mit der Planung der Badsanierung muss also unbedingt rechtzeitig begonnen werden. Vor Beginn der Arbeiten sollten unbedingt mindestens drei Kostenvoranschläge eingeholt werden. Entsprechende Firmen findet man in den Gelben Seiten. Auch auf entsprechenden Internet-Plattformen lassen sich Handwerker finden und Angebote vergleichen. Ein komplett saniertes, fünf Quadratmeter großes Bad kann 15000

bis 20000 Euro kosten – einschließlich neuer Leitungen für Wasser und Strom, neuer Fliesen, einer neuen Wanne oder Dusche und eines neuen WC. Bei Luxus-sanierungen mit Whirlpool und extravaganten Armaturen wird es natürlich teurer. Beseitigt der Mieter selbst Fliesen und Sanitärteile und entsorgt diese, kann er etwa 10 Prozent der Kosten sparen.

Die Dauer der Sanierung hängt vom Zustand des Bades und von den gewünschten Umbauten ab. Mit einer Woche ist mindestens zu rechnen, realistischer sind 10 bis 14 Tage. Da das Bad in dieser Zeit nur eingeschränkt benutzbar ist, sollten rechtzeitig „Ersatzlösungen“ gesucht werden.

Wer die Badsanierung von Freunden vornehmen lässt, sollte daran denken, dass er keine Gewährleistung verlangen kann. Nicht selten werden solche Gefälligkeitsarbeiten letztendlich teurer als die Auftragsvergabe an einen Fachmann. Zudem kann bei offizieller Vergabe der Handwerkerlohn steuerlich geltend gemacht werden.

Mieter, deren Mobilität alters- oder krankheitsbedingt stark eingeschränkt ist, wollen trotzdem oft weiterhin in ihrer Wohnung bleiben. Gerade im Bad sind dann Arbeiten für eine barrierefreie Nutzung unumgänglich:

- Haltegriffe im Bereich der Badewanne oder Dusche,
- müheloser Einstieg in die Badewanne,
- Ersatz der Badewanne durch eine Dusche,
- bequeme Sitzhöhe der Toilette,
- Beseitigung von Schwellen,
- Verbreiterung des Durchgangs zur Toilette oder der Tür zum Badezimmer.

Bei Vorliegen einer Pflegestufe können die Kosten der baulichen Maßnahmen auf Antrag von der Pflegekasse, vom Sozialamt, vom Versorgungsamt, von Stiftungen und unter Umständen auch vom Vermieter ganz oder teilweise übernommen werden. Bauliche Veränderungen zur behindertengerechten Nutzung muss der Vermieter grundsätzlich dulden, allerdings mit Anspruch auf eine Sicherheitsleistung für den Rückbau. *Rainer Bratfisch*

Es geht auch ohne Bohren

Schönheitsreparaturen im Bad können auch ohne Erlaubnis des Vermieters erfolgen. Es darf auch in Fliesen gebohrt werden, um Halterungen, Regale, Spiegel oder Ähnliches anzubringen. Bei zu vielen „Versuchsbohrungen“, vor allem an unnötigen Stellen, kann der Vermieter beim Auszug Ersatz verlangen, wenn die Fliesen beschädigt sind. Bohrlöcher in den Fugen müssen dagegen beim Auszug nur verschlossen werden. Eine Alternative sind auch selbstklebende Haken und Halterungen sowie Teleskopstangen, die zwischen Boden und Decke oder zwei Wände eingespannt werden. Verputzte oder tapezierte Wände können mit einer Feuchtraumfarbe gestrichen, Fliesen mit einer Dekorfolie beklebt werden. Beim Überstreichen von Fliesen ist dagegen das Einverständnis des Vermieters notwendig. *rb*

Die Informations- und Kommunikationswege werden immer vielfältiger. 8 MieterMagazin-Sonderseiten zu

Fernsehen, Telefon & Internet

vermitteln technisches Basiswissen und beantworten mietrechtliche Fragen.

DVB-T-FERNSEHEN

Programmvielefalt aus der Luft

Fernsehen ist in Deutschland immer noch das Leitmedium: 95 Prozent der Haushalte besitzen mindestens ein Fernsehgerät. Es war mal sehr einfach: Man steckte den Stecker rein, schloss die Antenne an, wählte den Sender – fertig. Die acht Programm-tasten am Röhrengerät reichten für die fünf Programme – drei West, zwei Ost – völlig aus. Als in den 80er Jahren im Westen private Anbieter auf Sendung gingen und Fernsehen auch über Satellit und per Kabel empfangen werden konnte, fing die Sache an, komplizierter zu werden. Fernsehen ist mit einer Flut von unverständlichen Abkürzungen und verwirrenden englischen Fachausdrücken zu einer Wissenschaft für sich geworden.

Auf terrestrischem Wege, also von einem Sendemast zur Empfangsantenne, wird das Fernsehprogramm in Deutschland nur noch digital nach **DVB-T**-Standard ausgestrahlt. DVB-T ist heute die Basisvariante des Fernsehempfangs. Für ältere Fernseher ist dafür ein Zusatzgerät, die sogenannte Set-Top-Box notwendig. In neueren Fernsehgeräten ist ein solches Empfangsmodul bereits integriert. Davon abgesehen kann DVB-

T wie bisher über eine Hausantenne auf dem Dach oder auch mit einer Zimmerantenne empfangen werden. Weil der Empfang ortsunabhängig ist, wurde DVB-T zur Einführung als „Das Überallfernsehen“ beworben.

Der Vorteil der digitalen Abstrahlung (hierzu auch der Beitrag „Mehr Platz im Kanal“ auf Seite 29) ist, dass mehr Programme gesendet werden können. In Berlin sind heute 40 Programme auf 37 Sendeplätzen verfügbar. Das sind zwar weniger als über Kabel oder Satellit, wer aber mit dieser Vielfalt zufrieden ist, der braucht sich den Balkon nicht mit einer sperrigen Satellitenschüssel zu verstellen und kann sich auch die Kabelgebühren sparen. Der DVB-T-Empfang ist nämlich – abgesehen von der ohnehin anfallenden Rundfunkgebühr

DVB-T (Digital Video Broadcasting – Terrestrial, „digitales erdgebundenes Fernsehen“): technischer Standard für die digitale Fernsehübertragung von Sendemast zu Antenne

DAB+ (Digital Audio Broadcasting): Technischer Standard zur digitalen Radioausstrahlung



Fotos: Christian Muhrbeck

Radio: UKW bleibt vorne

Alle neuen Übertragungswege bieten auch Radioprogramme an. Weil die Zuhörer beim Radio aber viel mehr als beim Fernsehen regionale Sender bevorzugen, die über Antenne einfach und einwandfrei zu empfangen sind, nutzen nur wenige den Radioempfang über Kabel oder Satellit. Ins Kabel werden auch nur UKW-Sender eingespeist. Programme, die auf Mittel- oder Langwellen-Frequenzen senden, bekommt man nur über die herkömmliche Antenne.

Die Digitalisierung der Radioausstrahlung hängt im Übrigen gegenüber dem Fernsehen weit hinterher. In Berlin werden sechs Hörfunkprogramme über DVB-T gesendet. Der Standard **DAB+** bietet etwas mehr: Seit Anfang 2012 werden darüber in Berlin die sechs RBB-Radioprogramme und sechs weitere öffentlich-rechtliche Sender terrestrisch – also über Antenne – gesendet. Privatsender zeigen nur wenig Interesse an der Digitalisierung. Weil nur neuere Radiogeräte digitale Signale empfangen können, wird das Angebot von nur wenigen Hörern genutzt. Eine Abschaltung der herkömmlichen analogen UKW-Radiofrequenzen steht noch nicht zur Debatte.

Der Zugriff auf Radioprogramme ist auch über das Internet möglich. Über die gängigen Suchmaschinen lassen sich unzählige Sender und Radioprogrammportale weltweit finden. Zum Hören braucht es lediglich einen „Player“. Das ist ein Abspielprogramm, das in den meisten Computern schon vorinstalliert ist. Soll das Hören auch ein Genuss sein, kann man den Rechner auch noch mit zwei externen Lautsprechern aus dem Computerzubehörhandel ausrüsten.

js



– kostenfrei. Die Zahl der terrestrischen Zuschauer geht in Deutschland jedoch zurück. Nur noch 1,83 Millionen Haushalte schauen im Jahr 2011 klassisch über Antenne. In Berlin werden die DVB-T-Signale vom Fernsehturm am Alexanderplatz, vom Sender Scholzplatz in Charlottenburg und vom Fernmeldeturm Schäferberg ausgestrahlt. Generell ist der Empfang über Antenne etwas störanfälliger als über Kabel. Besonders bei ungünstigem Wetter und in Gebäuden mit dicken Betonwänden kann der Empfang mit einer Zimmerantenne schwierig sein. Meistens genügt es aber, die Antenne in Fensternähe aufzustellen. Anders als früher, wo das Bild bei nachlassender Signalqualität langsam schlechter wurde und verwaschte, geschieht das bei DVB-T plötzlich: Ton und Bild können verschwinden, das Bild „friert ein“ oder es bilden sich „Klötzchen“ auf dem Bildschirm. Bei Aussetzern kommt es manchmal auch zu sehr unangenehmen, lauten Knackgeräuschen.

Ein weiterer kleiner Nachteil ist die Zeitverzögerung von einigen Sekunden. Wer zum Beispiel bei der Übertragung eines Fußballspiels den Ton des Fernsehers ausstellt, um sich stattdessen den Radiokommentar zum Spiel anzuhören, wird erleben, dass im analog übertragenen Radio schon über ein Tor gejubelt wird, während im Fernsehen sich der Elfmeterschütze noch den Ball zurecht legt.

Jens Sethmann



SATELLITEN-FERNSEHEN Aus dem Orbit in die Schüssel

Die Möglichkeit, über einen Satelliten ausgestrahltes Fernsehen zu empfangen, gibt es in Deutschland seit 1987. Heute empfangen etwa 17,5 Millionen Haushalte das Fernsehprogramm über Satellit, entweder mit einer eigenen Parabolantenne oder über eine Gemeinschafts-Empfangsanlage. Um Rundfunk und Fernsehen über Satellit zu empfangen, benötigt man eine Parabolantenne – die sogenannte Satellitenschüssel – mit Empfangskopf, auch **LNB** genannt, der die gebündelten Signale verarbeitet und über ein Kabel an den Receiver weiterleitet. Schon für 70 Euro sind Satellitenanlagen zu haben, die auch hochauflösende HD-Sender empfangen können.

Bei der Aufstellung der Antenne ist der „freie Blick“ zum Satelliten wichtig. Die Schüssel muss also auf dem Dach oder an der Außenfassade angebracht sein und auf den gewünschten Satelliten ausgerichtet werden. Die deutschsprachigen Programme werden von Satelliten abgestrahlt, die auf dem hiesigen Längengrad in knapp 36 000 Kilometern Höhe über dem Äquator

stehen – die Antenne muss also nach Süden gerichtet werden.

Das Satellitenfernsehen bietet eine große Programmvierfalt. Auch kleine ausländische Spartensender lassen sich via Satellit empfangen. Das ist besonders für Einwanderer wichtig, die Programme in ihrer Muttersprache sehen wollen.

Es muss aber nicht jeder Haushalt eine eigene Parabolantenne aufstellen. Man kann eine Schüssel als Gemeinschaftsantenne auf dem Dach anbringen und die einzelnen Wohnungen per Kabel anschließen. Wird die Gemeinschaftsantenne vom Vermieter gestellt, ist dieser auch dafür verantwortlich, dass damit allen Mietern jederzeit ein Fernsehempfang möglich ist.

Bis 1991 brauchte man zum Aufstellen einer Satellitenantenne eine gebührenpflichtige Genehmigung der Bundespost. Diese Hürde gibt es nicht mehr, aber Hausbesitzer sind von Schüsseln an der Fassade meist nicht begeistert und versuchen diese Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu verhindern, wo es geht. Im Grundsatz darf jeder Mieter eine Parabolantenne anbringen, wenn sie fachmännisch installiert und an dem Ort angebracht wird, wo sie am wenigsten stört. Auf jeden Fall sollte man den Vermieter vorher fragen. Die Oberlandesgerichte Frankfurt und Karlsruhe sind der Ansicht, dass der Vermieter nur dann zustimmen muss, wenn es im Haus weder eine Gemeinschaftsparabolantenne noch einen Kabelanschluss gibt.

Ausländern, die Programme in ihrer Sprache sehen wollen, kann man eine eigene

LNB (Low Noise Block, „rauscharmer Signalumsetzer“): Empfangskopf an der Parabolantenne



Fernsehen





Satellitenantenne nicht verwehren, wenn diese Programme nicht über Kabel zu empfangen sind. Darauf kann sich allerdings nicht berufen, wer mit einem entsprechenden Decoder fünf Programme aus seiner Heimat empfangen kann. Zusätzliche Kosten von 8 Euro im Monat hält der Bundesgerichtshof für zumutbar.

Ende April 2012 wurde die analoge Ausstrahlung des Satelliten-Programms abgeschaltet. Es war damals befürchtet worden, dass bei vielen Zuschauern mit alten Geräten der Bildschirm schwarz bleibt, denn man musste analoge Receiver und eventuell auch den Empfangskopf austauschen. Die Umstellung verlief jedoch ohne größere Probleme.

Bei Gemeinschaftsantennen, die vom Vermieter gestellt werden, kann die Umrüstung auf den Digitalempfang zu einer Mieterhöhung führen, denn der Austausch ist eine Maßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Die Umlage der Kosten auf die Miete wird sich in der Regel aber in engen Grenzen halten.

Jens Sethmann

HDTV (*High Definition Television*): hochauflösendes Fernsehen



KABELFERNSEHEN

Bilder aus der Dose

Beim Kabelfernsehen wird das Programm nicht über Antennen empfangen, sondern per Kabel zum Zuschauer transportiert. Voraussetzung ist, dass das Haus verkabelt ist und sich in der Wohnung eine Anschlussdose befindet. Anders als beim Antennenempfang ist man hier an einen bestimmten Kabelfernsehanbieter gebunden, der eine monatliche Gebühr verlangt. Das Interesse am Kabelfernsehen ist in Deutschland leicht rückläufig. 17,3 Millionen Haushalte haben 2011 ihr Programm über Kabel empfangen. Damit ist die Zahl der Kabelkunden hinter die der Satelliten-Zuschauer zurückgefallen.

Der Markt wird von nur einer Handvoll Anbietern beherrscht. Von den fünf großen Kabelbetreibern sind nur drei in Berlin tätig. Der weitaus größte Anbieter „Kabel Deutschland“ hat gerade die Firma „Tele Columbus“ geschluckt. Die Zustimmung des Bundeskartellamtes steht allerdings noch aus. Durch die hohe Marktkonzentration gibt es im Kabelfernsehsektor keinen wirklichen Wettbewerb. Die Anbieter kön-

nen deshalb den Kunden ziemlich nachteilige Verträge diktieren. Der Ruf der Kabelfirmen ist dementsprechend schlecht. Die Grundpreise belaufen sich für Einzelkunden auf 16 bis 19 Euro im Monat.

Auch im Kabel wird die Übertragung nach und nach vom analogen **PAL** auf das digitale **DVB-C** umgestellt. Im analogen Kabelnetz werden bis zu 32 Fernsehsender und 45 UKW-Radioprogramme bereitgestellt. Im digitalen Kabel sind es bis zu 100 Fernseh- und 70 Radiosender. „Kabel Deutschland“ bietet Neukunden mittlerweile kein analoges Kabelfernsehen mehr an. Für den digitalen Kabelempfang benötigt man einen Digitalreceiver, auch Kabelbox genannt. Dieses Empfangsgerät bieten die Kabelfernsehbetreiber zur Miete oder zum Kauf an. Man kann aber auch selbst im Fachhandel eine solche Box für rund 70 Euro erwerben. Sogenannte digitale Fernsehgeräte können die DVB-C-Signale direkt verarbeiten und benötigen keine Kabelbox mehr.

Bei der Digitalisierung haben die drei größten Anbieter im Jahr 2010 für die privaten Programme eine Grundverschlüsselung eingeführt, so dass man nur mit Zusatzkosten Sender wie RTL, Sat 1 oder Pro 7 sehen kann. Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat sich zusammen mit den Verbraucherzentralen und dem Wohnungswirtschaftsverband GdW bisher erfolglos dagegen gewehrt. „Digital-TV darf nicht verschlüsseltes Bezahlfernsehen werden“, forderte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Zum Empfang von codierten Bezahlfernsehsendern wie „Sky“ muss man seit jeher vom Kabelanbieter einen Schlüssel, die sogenannte Smartcard, erwerben. Für Mieter gibt es generell zwei verschiedene Wege, Kabelfernsehen zu beziehen. Entweder der Mieter schließt selbst einen

PAL („Phase Alternation Line“): analoger Farbfernseh-Standard

DVB-C („Digital Video Broadcasting – Cable“): technischer Standard für digitales Kabelfernsehen

Mehr Platz im Kanal

Nach und nach wird auf allen Wegen die Übertragung der Fernsehsignale von analog auf digital umgestellt. Durch die Digitalisierung werden die Signale komprimiert und es gibt mehr „Platz“ für die Programme. Die Bildqualität ist besser und die Übertragung stabiler.

Beim terrestrischen Fernsehen begann die Umstellung 2002 im Raum Berlin, am 4. August 2003 wurden hier die letzten analogen Frequenzen abgeschaltet. Seit 2009 ist die Umstellung in ganz Deutschland abgeschlossen. Beim Satellitenfernsehen ist die Analogausstrahlung deutschlandweit am 30. April 2012 abgeschaltet worden. In den Kabelnetzen werden aber noch sowohl analoge wie auch digitale Signale übertragen.

Besitzer älterer Geräte müssen sich nach der Umstellung ein Digitalempfangsgerät, die sogenannte Set-Top-Box, anschaffen. Dieses Gerät wandelt die digitalen Signale in analoge um. Dadurch entsteht bei der Übertragung eine Zeitverzögerung von zwei bis acht Sekunden.

Die digitale Übertragung ermöglicht auch den Empfang von **HDTV**. HD-Bilder sind besonders scharf und wirken auch auf sehr großen Bildschirmen nicht grobkörnig. Für den Empfang benötigt man HD-fähige Geräte, die am „HD ready“-Logo zu erkennen sind. Bei den Kabelanbietern muss man dafür gegen Aufpreis ein Zusatzpaket mit den HD-Sendern bestellen. Über Satellit sind zehn öffentlich-rechtliche Programme in HD-Qualität kostenlos zu empfangen.

js



Vertrag mit dem Kabelanbieter ab oder aber es besteht ein Vertrag zwischen dem Vermieter und der Kabelgesellschaft und die Kosten werden wie Betriebskosten abgerechnet. Beides hat Vor- und Nachteile. Im ersten Fall kann sich der Mieter seinen Vertragspartner selbst aussuchen und den Anbieter wählen, der das für ihn günstigste Angebot hat. Dass zwischen Nutzer und Anbieter nicht noch der Vermieter als Dritter eingebunden ist, kann den Vorteil haben, dass man bei Störungen einen direkten Draht zur Kabelfirma hat. Man muss sich dann aber auch selbst darum kümmern. Ein Nachteil sind die meist höheren Kosten für Einzelanschlüsse sowie die meist zweijährige Mindestvertragslaufzeit, die bei einem unverhofften Umzug für Ärger sorgen kann. Bevor der Kabelanbieter einen Übergabepunkt im Keller installiert und das Kabel zur Wohnung zieht, wird die Erlaubnis des Vermieters benötigt. Individuelle Verträge kommen aber nur in Betracht, wenn der Vermieter nicht schon für das ganze Haus einen Vertrag mit einer Kabelnetzbetreiber abgeschlossen hat. Beim Anschluss von größeren Wohnanlagen erhält der Eigentümer meist günstigere Konditionen, so dass der Anschluss für den Mieter billiger wird. Der Vermieter ist dafür verantwortlich, dass die Mieter einen einwandfreien Empfang haben. Nachteil für den Mieter: Er muss nehmen, was der Vermieter für ihn ausgesucht hat – selbst wenn er gar kein Kabelfernsehen haben will.

Jens Sethmann

Mit dem Fernsehkabel ins Internet

Das Kabelfernsehen funktioniert nicht nur in einer Richtung zum Empfang von Fernseh- und Radioprogrammen. Eine rückkanalfähige Verbindung ermöglicht es auch, über dasselbe Kabel ins Internet zu gehen oder zu telefonieren. Das Kabelnetz wird nach und nach um einen solchen Rückkanal erweitert. Ob eine rückkanalfähige („bidirektionale“) Verbindung vorliegt, erkennt man in der Regel an der Kabelanschlussdose, die drei statt zwei Steckplätze hat. Die dritte Buchse dient zum Anschluss eines Kabelmodems, das den Zugang zum Internet herstellt. Die Kabelnetzgesellschaften sind nunmehr also auch Internet- und Telefonieanbieter geworden.

Die monatlichen Kosten für den einfachsten Internetanschluss mit Festnetztelefon-Flatrate liegen mit knapp 20 Euro auf demselben Niveau wie bei den Telekommunikationsunternehmen.

js

Verkappter Kabelzwang

Der erstmalige Anschluss einer Wohnung an das Kabelnetz gilt in der Regel als Verbesserung und muss deshalb als Modernisierung vom Mieter geduldet werden. Die Frage, was eine Verbesserung darstellt, ist in der Rechtsprechung im steten Wandel. Der Eigentümer kann übrigens nach einer Verkabelung die Entfernung von Satellitenschüsseln verlangen.

Ob Mieter die monatliche Kabelgebühr tragen müssen, hängt davon ab, ob sie im Mietvertrag als umlagefähige Betriebskostenart aufgeführt ist. Seit etwa zehn Jahren sind die meisten Mietvertragsvordrucke so formuliert, dass sie die Umlage einschließen. Nur mit einem älteren Mietvertrag können Kabelfernseh-Unwillige unter Umständen der Gebühr entkommen. Wer in ein verkabeltes Haus neu einzieht, verpflichtet sich in aller Regel ohnehin zur Annahme des vorhandenen Kabelangebots und zu den entsprechenden Zahlungen.

js

■ Einzelheiten im *BMV-Infoblatt Nr. 66 „Kabelfernsehen“*, erhältlich in den Beratungsstellen und unter www.berliner-mieterverein.de (unter „Mietrecht“)

IPTV (Internet Protocol Television): Fernsehübertragung über das Internet

DSL (Digital Subscriber Line, „digitaler Teilnehmeranschluss“): schnelle Telefon- und Internetverbindung, die in Deutschland mit Ausnahme einiger Landstriche überall verfügbar ist

INTERNET-FERNSEHEN

Television via Telefon

Fernsehen über das Internet (**IPTV**) ist in Deutschland noch wenig verbreitet, der Markt wächst aber. 1,25 Millionen Haushalte schauten im Jahr 2011 Fernsehen über das Internet. IPTV kann auf verschiedenen Wegen und mit unterschiedlichen Endgeräten empfangen werden. Fernseh-inhalte werden sowohl über das offene Internet verbreitet als auch von Telekommunikationsunternehmen in geschlossenen Datennetzen angeboten.

Mit einem Computer oder Laptop können frei verfügbare Fernseh-inhalte ohne Weiteres aufgerufen werden. Voraussetzung ist nur ein leistungsfähiger **DSL**-Anschluss (hierzu auch der Beitrag „Im Netz der Netze“ auf Seite 33), damit Bild und Ton flüssig ablaufen. Die heutigen Rechner können laufende Bilder problemlos verarbeiten. Programme zum Abspielen von Filmen sind meist vorinstalliert, man kann aber auch kostenlose Alternativen aus dem Internet downloaden.

Die Fernsehsender unterhalten in ihren Internetportalen Mediatheken, in denen viele Inhalte des Fernsehprogramms für eine bestimmte Zeit auf Abruf bereitgehalten werden. Der Zuschauer ist also unabhängig von Sendezeiten und kann sich verpasste Beiträge auch später ansehen. Man kann die Sendungen auch auf dem Fernseh-bildschirm anschauen, wenn das Fernsehgerät mit dem Internet-Router verbunden ist oder aber per Bildschirmkabel mit dem Computer. Es gibt eine Vielzahl von IPTV-Kanälen für spezielle Themen, die regelmäßig mit Inhalten gefüllt werden, die entweder offen sind oder nur Abonnenten zugänglich gemacht werden.

Für IPTV-Angebote, die über geschlossene Netze verbreitet werden, benötigt man ein vom IPTV-Veranstalter freigegebenes Gerät, etwa eine Set-Top-Box, die den Empfang auf dem Fernseher ermöglicht. Anbieter sind



Telefon

sowohl Computerunternehmen wie Apple als auch Telefongesellschaften wie die Telekom. Letztere bietet zum Beispiel unter dem Namen „Entertain“ über IPTV verschiedene Programmpakete mit „**Video on demand**“ an, zum Beispiel das Fußball-Angebot „Liga total“. Da in diesen Paketen auch das gleichzeitige Surfen im Internet und Telefonieren gewährleistet wird, benötigt man dazu schnelle ADSL- oder VDSL-Verbindungen.

Jens Sethmann

Video on demand:
zeitversetztes Fernsehen auf Abruf



DVB-T-Stick: Das Überall-Fernsehen

Eine Möglichkeit, ohne Fernsehgerät fernzusehen, bietet der DVB-T-Stick. Man kann dieses kleine Gerät über eine USB-Schnittstelle an den Heimcomputer oder den Laptop anschließen und damit die terrestrisch zu empfangenden Fernsehprogramme auf dem PC-Bildschirm schauen. Eine kleine mitgelieferte Antenne empfängt die Signale, und der Stick wandelt sie für den Rechner um. Der Vorteil ist, dass man so überall, auch im Freien, fernsehen kann. Es gibt auch TV-Sticks, die sich darüber hinaus zu Hause an die Kabelsteckdose anschließen lassen, so dass man damit auf dem Computer Kabelfernsehen anschauen kann. Die DVB-T-Sticks kosten je nach Ausstattung zwischen 15 und 70 Euro. *js*

TELEFON

Grau war gestern

Früher war das Fernsprechnetz bis zum Hörer eine „hoheitliche“ Angelegenheit und nur die beamteten Techniker der Post durften Telefone anklennen. Anschlussdosen, in die man selbst ein Telefon oder einen Anrufbeantworter einstecken kann, gibt es erst seit 1987. Im schönsten Postbeamtendeutsch heißt die Dose auch heute noch „Telekommunikationsanschlusseinheit“, kurz: TAE. Anfangs hatten die Dosen nur eine Buchse, heute sind Anschlüsse mit drei Steckplätzen üblich. Der mittlere ist dabei für das Telefon vorgesehen, die beiden äußeren für andere Geräte wie ein Fax oder ein Anrufbeantworter. Anschlüsse mit nur einem Steckplatz kann man leicht zu einer Dreifach-TAE machen: Entsprechende Adapter sind im Handel für unter zehn Euro zu haben.

In Deutschland ist das Telefonnetz seit 1997 vollständig auf den digitalen Standard umgestellt. Dennoch kann man in jede Anschlussdose ein analoges Telefon einstecken. Nach 1989 bot die Bundespost (heute die Deutsche Telekom) **ISDN**-Anschlüsse an, mit denen es erstmals möglich war, an eine Leitung mehrere Geräte anzuschließen, zum Beispiel ein Telefon, ein Fax und ein Modem.

ISDN (Integrated Services Digital Network): internationaler Standard für das digitale Telekommunikationsnetz

Durch die inzwischen nahezu abgeschlossene Umrüstung des Hauptnetzes mit Glasfaserkabeln verlieren ISDN-Anschlüsse an Bedeutung. Auch wenn die Anschlüsse vom Verteilerkasten auf der Straße zu den Häusern noch aus Kupferkabeln bestehen, wird das Netz durch die Glasfaser-Technik sehr viel leistungsfähiger. Die Internet-Telefonie über DSL verdrängt deshalb die ISDN-Festnetz-Anschlüsse immer mehr.

Längst vorbei sind auch die Zeiten, in denen man sich bei der Auswahl des zu mietenden Wählscheibentelefon lediglich zwischen den Farben grau, grün oder orange entscheiden konnte. Festnetz-Telefone muss sich der Kunde heute selber kaufen. Einfache Geräte sind ab 20 Euro zu haben. Telefone mit dem klassischen Spiralkabel sind auf dem Markt jedoch selten geworden. Schnurlose Geräte mit Nummernanzeige sind Standard.

Erhältlich sind weitergehende Ausstattungen wie ein integrierter Anrufbeantworter oder eine Freisprecheinrichtung. *Jens Sethmann*



FESTNETZ

Anschluss für Puristen

Die Zahl der klassischen Festnetz-Telefonanschlüsse ist in Deutschland rückläufig. Im Jahr 2011 gab es noch 28,5 Millionen Analog- und ISDN-Anschlüsse. Die Deutsche Telekom ist auf diesem Gebiet als ehemals staatlicher Monopolist immer noch marktbeherrschend. Wettbewerber müssen im Telefonnetz die sogenannte „Letzte Meile“ zum Kunden von der Telekom anmieten und bleiben somit von der Telekom abhängig.

Der „pure“ Telefonanschluss mit einer Rufnummer kostet bei der Telekom 17,95 Euro im Monat, dazu kommen noch die Gesprächsentgelte. Für einen Festtarif von 29,95 Euro („Flatrate“) kann man unbegrenzt ins deutsche Festnetz telefonieren. Ein ISDN-Anschluss mit drei Nummern auf zwei Leitungen kostet 8 Euro zusätzlich. Ab circa 20 Euro kann man aber auch schon einen kombinierten DSL-Internet-Anschluss mit Telefonfestnetz-Flatrate bei einem anderen Anbieter bestellen.

Die Mindestvertragslaufzeit bei der Telekom beträgt ein Jahr. Wer in dieser Zeit umzieht, kann vorzeitig kündigen, wenn die Telekom die bisherigen Leistungen am neuen Wohnort nicht erbringen kann. Bei einem Umzug innerhalb eines Vorwahlbereichs kann die alte Telefonnummer mitgenommen werden.

Wer einen Festnetzanschluss bei der Telekom hat, ist nicht in jedem Fall an deren Gesprächstarife gebunden. Mit sogenann-

ten **Call-by-call**-Anbietern kann man sich für jeden einzelnen Anruf den billigsten Tarif aussuchen. Dies geschieht, indem man vor der anzurufenden Nummer die Kennzahl des Call-by-call-Dienstes wählt. Die jeweils günstigste „Vor-Vorwahl“ findet man in den Tageszeitungen und auf Preisvergleichsportalen im Internet. Weil viele Anbieter mit kurzzeitigen Dumping-Tarifen, die dann abrupt zu Wucherpreisen wurden, die Kunden getäuscht haben, wurde das Telekommunikationsgesetz geändert: Ab August 2012 muss der aktuelle Minutenpreis sowohl zu Beginn des Gesprächs als auch bei Tarifänderungen während des Telefonats angesagt werden. Die Verbindungskosten werden über die Telekom mit der monatlichen Rechnung erhoben.

Mit einer „Preselection“ kann man festlegen, dass alle Gespräche, die mit einer Vorwahl beginnen, über einen anderen Anbieter abgewickelt werden. Auf diese Weise kann man billigere Ferngespräche führen als über die Telekom. Umgeleitet werden dann aber auch Telefonate in ein Ortsnetz aus dem Nahbereich, das bei der Telekom den gleichen Tarif wie ein Ortsgespräch hat. Das könnte dann bei der Option Preselection wieder teurer sein. Man muss also auf jeden Fall seine Telefoniergewohnheiten unter die Lupe nehmen, bevor man zu einem Preselection-Anbieter wechselt. Call-by-call und Preselection funktionieren nur bei der Telekom. Alle anderen Telefonanbieter schließen dies von vornherein aus.

Jens Sethmann

Call-by-call (Anruf für Anruf): Auswahl eines billigeren Tarifs für jeden einzelnen Anruf; Preselection (Vorwahl): Festlegung auf einen billigeren Anbieter für ausgehende Gespräche Vergleichsportale für Telefonarife jeder Art sind unter anderem: www.billigertelefonieren.de www.teltarif.de www.verivox.de

Flatrate („Einheitstarif“): monatlicher Pauschalpreis, mit dem alle (oder nur bestimmte) Verbindungen abgegolten sind

SIM-Karte (von Subscriber Identity Module, „Teilnehmer-Identitätsmodul“): Chipkarte, die ins Handy gesteckt wird, dient zur Identifikation des Nutzers und ist Träger der Telefonnummer

SIM-Lock („SIM-Schloss“): blockiert die Nutzung eines Handys mit SIM-Karten anderer Anbieter

Prepaid („vorausbezahlt“): Tarif, in dem ein vorher aufgeladenes Guthaben abtelefoniert wird



MOBILTELEFON Kommunikation stand-by

Viele Leute verzichten heute schon ganz auf einen Festnetzanschluss und telefonieren nur noch mit dem Mobiltelefon. Schließlich kann das Handy auch alles, was ein Festnetztelefon kann – zumindest, wenn man in einer Stadt wie Berlin mit einem flächendeckend stabilen Mobilfunknetz lebt. Man ist immer erreichbar und hat nur noch eine Nummer und ein Gerät für alles. Für einen Computer zu Hause müsste man sich aber um einen schnellen Internetzugang gesondert kümmern. Ein weiterer Nachteil ist, dass man von Freunden, die keine Flatrate in alle Netze haben, nur noch zu teilweise hohen Kosten angerufen werden kann. Das lässt sich umgehen, wenn man im Rahmen des Handyvertrags auch eine Festnetznummer bestellt: Solche Zuhause-Tarife („Home Zo-

ne“) bieten einige Mobilfunkfirmen für rund 5 Euro im Monat zusätzlich zum Handy-Tarif an.

Handyverträge sind üblicherweise mit einer **Flatrate** verbunden. Die Preise beginnen bei etwa 5 Euro im Monat. Dafür bekommt man eine bestimmte Anzahl an Freiminuten für Gespräche ins Festnetz oder ins Netz des jeweiligen Anbieters.

Will man unbegrenzt Gespräche in alle Netze führen, muss man mindestens 30 Euro im Monat hinlegen. Es gibt dabei eine Vielzahl von Optionen, die man dazubuchen kann. Bevor man sich für einen Tarif entscheidet, stellt sich die Frage, was man wirklich braucht.

Wer mit einem Mobilfunkanbieter einen Vertrag abschließt, kann meistens bei ihm ein neues Mobiltelefon vergünstigt kaufen. Diese Geräte funktionieren während der Vertragslaufzeit aber nur mit der **SIM-Karte** des Anbieters. Den **SIM-Lock** kann man erst nach Ablauf der 24 Monate langen Mindestvertragslaufzeit entsperren lassen. Mit jedem Tarifwechsel – auch beim selben Anbieter – beginnt die Vertragslaufzeit von vorn.

Die Mobiltelefone sind in den letzten Jahren immer raffinierter geworden. Für Technikbegeisterte ist das Smartphone mittlerweile ein Muss (hierzu auch der Beitrag „Auch zum Telefonieren“ auf Seite 33). Mit ihm kann man ins Internet, E-Mails schreiben, Musik abspielen, fotografieren, sich mit GPS orientieren und vieles mehr. Telefonieren ist dabei nur noch eine Nebenfunktion.

Jens Sethmann

Hier brennt nichts an

Für Leute, die ihre Mobiltelefonkosten im Auge behalten wollen, ist die **Prepaid**-Karte eine Alternative zum Vertrag. Dabei lädt man ein Guthaben auf das Handy, das man in der Folgezeit abtelefoniert. Die Kosten pro Gesprächsminute belaufen sich meist auf 9 Cent, die günstigsten Angebote liegen derzeit bei 6 Cent. Wer das Mobiltelefon viel nutzt, zahlt dabei jedoch mehr als bei Verträgen mit einer monatlichen Pauschale. Daher ist das Guthaben-Handy nur für Wenigtelefonierer sinnvoll. Geeignet ist Prepaid auch für Kinder und Jugendliche, die auf diese Weise nicht durch überlange Telefonate, SMS-Pingpong oder versehentlich bestellte Klingelton-Abonnements Unsummen verbrennen können. Dabei sollte man aber darauf achten, dass man keinen Tarif wählt, bei dem sich das Guthaben automatisch durch Kontoabbuchung wieder auflädt. Für Menschen mit negativem Schufa-Eintrag sind Prepaid-Karten die einzige Möglichkeit, mobil zu telefonieren, weil sie von den Mobilfunkanbietern keine Laufzeitverträge bekommen. Mit einem vertragsfreien Handy ist es einfach, eine Prepaid-Karte zu nutzen. Nicht so mit einer Vertragsbindung. Man kann erst nach zwei Jahren den SIM-Lock vom Mobilfunkanbieter entsperren lassen, so dass man das Gerät auch für Konkurrenzangebote nutzen kann.

js



VOIP Telefonieren ohne Telefon

Internet-Telefonie oder **VoIP** klingt wie Zukunftsmusik, ist aber schon weiter verbreitet, als man gemeinhin glaubt. Viele VoIP-Nutzer wissen häufig nicht einmal, dass sie über das Internet telefonieren. Denn wer sein Telefon an seinen DSL-Router anschließt, telefoniert genau genommen auch über das Internet: 2010 telefonierten schon 7,7 Millionen Menschen in Deutschland auf diesem Weg. In den meisten Fällen nutzen sie dabei das herkömmliche Telefon, in der Handhabung bleibt alles beim Alten.

Man kann aber auch mit Computer oder Notebook telefonieren – ohne einen Telefonapparat. „Skype“ ist der unangefochtene Marktführer. Die bei solchen Dienst Anbietern angemeldeten Nutzer dürfen überall auf der Welt kostenlos miteinander telefonieren, lediglich die Kosten für die Internetverbindung fallen an, sofern man keine Flatrate hat. Anstatt einer Telefonnummer hat man einen Benutzernamen. Um „Skype“ zu nutzen, muss man sich anmelden, das

Programm aus dem Internet downloaden und einen Kopfhörer mit Mikrophon an den Computer anschließen. Ein solches Headset ersetzt den Telefonhörer und ist im Handel bereits ab 20 Euro zu bekommen. Vor allem für Aus-

landsgespräche, die sonst teuer wären, werden Skype und ähnliche Dienste gerne genutzt. Die Tonqualität ist dabei nicht immer perfekt. Man ist auch darauf angewiesen, dass der Gesprächspartner, den man anrufen will, gerade online ist. Ansonsten muss man sich zum Telefonieren verabreden, etwa per E-Mail.

Hat man eine Videokamera („Webcam“), wie sie häufig in Laptops integriert ist, kann man über Skype sogar mit Bild telefonieren. Auch Anrufe ins normale Telefonnetz sind möglich. Weil diese aber nicht kostenlos sind, muss man zuvor ein Guthabenkonto anlegen.

Jens Sethmann

VoIP (*Voice over Internet Protocol*, „Stimme über Internetprotokoll“): Telefonieren über das Internet

Internet

SMS (*Short Message Service*): Telekommunikationsdienst zur Übertragung kurzer Textnachrichten

INTERNET

Im Netz der Netze

Wer im Internet surfen will, muss sich zuerst für das passende Endgerät entscheiden: **PC**, Laptop, Notebook, Netbook, Tablet-Computer oder Smartphone? Nach wie vor ist der PC mit einem großen Monitor und guten Lautsprechern am komfortabelsten – aber dieser braucht auch am meisten Platz. Deshalb wird er mehr und mehr von kleineren Geräten verdrängt. Wer im Bett oder unterwegs E-Mails lesen oder senden, chatten, schreiben oder googeln will, braucht einen mobilen Computer. Eine wichtige Rolle spielt auch die Rechengeschwindigkeit. Der Download von Filmen und Musik erfordert einen schnellen PC. Dieser ist letztendlich beim Surfen im Internet aber immer nur so schnell wie die Datenleitung, die ihn mit der Außenwelt verbindet.

Der am häufigsten genutzte Übertragungsweg ist das Telefonfestnetz. Ein herkömmlicher analoger Telefonanschluss bietet allerdings nur eine einzige Leitung – man kann entweder im Internet surfen oder telefonieren. Ein **ISDN**-Anschluss – ausschließlich von der Telekom angeboten – erlaubt mehrere Leitungen mit unterschiedlichen Nummern zuzüglich Anschluss eines Modems für den Internetzugang. Eine mittlerweile

PC (*Personal Computer*): Einzelplatzrechner

ISDN (*Integrated Services Digital Network*): internationaler Standard für ein digitales Telekommunikationsnetz

DSL (*Digital Subscriber Line*): digitaler Teilnehmeranschluss

Auch zum Telefonieren

Smartphones sind kleine transportable Computer – die Funktionen eines Mobiltelefons sind dabei fast schon nebensächlich. Es hat sich schnell seinen Platz erobert – als Gerät für eine schnelle Auskunft, eine schnelle Recherche im Internet, für die schnelle Kommunikation via Messenger und E-Mail. Wer sich Filme, Fernsehsendungen oder YouTube-Videos im Internet ansehen will, braucht jedoch einen Monitor, der größer ist als das Display des Smartphones. Auch für umfangreiche Recherchen im Internet ist es ungeeignet. Probleme bereiten – besonders im fortgeschrittenen Alter – auch die kleine Tastatur und die kleine Schrift.

Für das Smartphone gibt es Flatrates, die alle Netze plus Internet („Allnet flat“) beinhalten, bereits unter 20 Euro im Monat. Aber auch hier lohnt sich ein Vergleich: Bisweilen kosten **SMS** extra, die Option „ohne Vertragslaufzeit“ gibt es nur gegen Aufpreis, und fast immer ist das Datenvolumen bei der Internetnutzung beschränkt.



häufig und von mehreren Unternehmen angebotene Option: Man rüstet den herkömmlichen einfachen Analog-Anschluss mit **DSL** auf. Das bringt zwei unabhängige Verbindungen: eine Telefonverbindung mit Festnetznummer und eine einigermaßen schnelle Internetverbindung. Wer den Kabelfernsehanschluss als Steckdose ins Internet nutzen will, braucht einen „bidirektionalen Anschluss“ (hierzu auch der Beitrag „Mit dem Fernsehkabel ins Internet“ auf Seite 30).

Während das Telefon-Hauptverteileretz bereits heute aus Glasfaserkabeln besteht, ist die „letzte Meile“, die Verbindung zwischen Hauptleitung und Haus- oder Wohnungsanschluss ein Kupferkabel. Je länger diese Strecke ist, desto geringer ist die Datenübertragungskapazität – also das Tempo im Internet. Die Kupferleitungen wirken wie Bremsklötze.



DSL-Router wird per Kabel sowohl mit dem Computer als auch einem sogenannten Splitter verbunden, und dieser wiederum mit der Telefonsteckdose. Andere Telekommunikationsgeräte wie Telefon und Fax werden ebenfalls mit dem Splitter verbunden, wobei diese aber nicht gleichzeitig benutzt werden können. Die Verbindung zwischen Computer und Router kann auch drahtlos per **WLAN** erfolgen. Dann ist statt des DSL-Routers ein sogenannter

WLAN-Router erforderlich, der in einem Gerät Modem, DSL-Router und drahtlose Datenübermittlung an Computer oder Notebook übernimmt. DSL-Router und inzwischen auch WLAN-Router werden üblicherweise bei Abschluss eines DSL-Vertrags kostenlos vom Anbieter gestellt. Die Reichweite der drahtlosen Übertragung per WLAN ist abhängig von der zu überbrückenden Distanz und den dazwischen liegenden Wänden. In der Regel funktioniert es innerhalb eines Wohngebäudes problemlos. Das bringt natürlich auch manchen auf die Idee, die Kosten eines DSL-Anschlusses mit anderen zu teilen und den Internetzugang gemeinsam per WLAN zu nutzen. Dabei ist in rechtlicher Hinsicht Achtung geboten: Beschafft sich der mitnutzende Nachbar illegal Filme oder Musik oder Kinderpornografie aus dem Netz, haftet strafrechtlich der Anschlussinhaber. Und: Wer technisch versiert ist, kann relativ problemlos den Datenverkehr der anderen Nutzer mitlesen. Auch wer einen ISDN-Anschluss hat, muss bei der „Verkabelung“ wie beschrieben verfahren. Hier hat man statt einer normalen Telefon- eine ISDN-Anschlussdose. Diese wird wiederum mit einem ISDN-Splitter verbunden, und der dann über ein Modem mit dem Computer. Zur üblichen monatlichen Grundgebühr für den Telefon- oder DSL-Anschluss kommen die Nutzungsentgelte für das Internet. Für Vielsurfer lohnt sich eine Internet-Flatrate, bei der monatlich ein festgelegter Pauschal tarif bezahlt wird. Sie wird zumeist als Doppelflatrate, das heißt in Kombination mit einer Flatrate für Festnetz-Telefongespräche im Inland, angeboten. Ein Preisvergleich lohnt sich immer.

Die Einrichtung eines Glasfaseranschlusses auf der „letzten Meile“ ist Sache des Vermieters. Interessierte Mieter sollten ihn auf die Möglichkeit einer solchen Neuerung hinweisen. Einen Anspruch auf Modernisierung des Anschlusses haben Mieter jedoch nicht. Wenn das Gebäude innerhalb eines definierten Ausbaubereiches liegt und der Anschluss im Zuge der Ausbaumaßnahme erfolgt, zahlt das Telekommunikationsunternehmen. Nur wenn das Gebäude einzeln oder nachträglich erschlossen wird, wird ein anteiliger Baukostenzuschuss berechnet. Ob dessen Umlage auf die Mieter rechtlich zulässig ist, wurde noch nicht abschließend geklärt. Schnittstelle im weltweiten Datennetz zwischen dem Anschluss in der Wohnung und dem PC oder Laptop ist das Modem. Wer einen DSL-Telefonanschluss hat, benötigt ein DSL-Modem, das sich meistens mit einem sogenannten Router in einem einzigen Gerät befindet („DSL-Router“). Der

ter WLAN-Router erforderlich, der in einem Gerät Modem, DSL-Router und drahtlose Datenübermittlung an Computer oder Notebook übernimmt. DSL-Router und inzwischen auch WLAN-Router werden üblicherweise bei Abschluss eines DSL-Vertrags kostenlos vom Anbieter gestellt. Die Reichweite der drahtlosen Übertragung per WLAN ist abhängig von der zu überbrückenden Distanz und den dazwischen liegenden Wänden. In der Regel funktioniert es innerhalb eines Wohngebäudes problemlos.

Das bringt natürlich auch manchen auf die Idee, die Kosten eines DSL-Anschlusses mit anderen zu teilen und den Internetzugang gemeinsam per WLAN zu nutzen. Dabei ist in rechtlicher Hinsicht Achtung geboten: Beschafft sich der mitnutzende Nachbar illegal Filme oder Musik oder Kinderpornografie aus dem Netz, haftet strafrechtlich der Anschlussinhaber. Und: Wer technisch versiert ist, kann relativ problemlos den Datenverkehr der anderen Nutzer mitlesen.

Auch wer einen ISDN-Anschluss hat, muss bei der „Verkabelung“ wie beschrieben verfahren. Hier hat man statt einer normalen Telefon- eine ISDN-Anschlussdose. Diese wird wiederum mit einem ISDN-Splitter verbunden, und der dann über ein Modem mit dem Computer.

Zur üblichen monatlichen Grundgebühr für den Telefon- oder DSL-Anschluss kommen die Nutzungsentgelte für das Internet. Für Vielsurfer lohnt sich eine Internet-Flatrate, bei der monatlich ein festgelegter Pauschal tarif bezahlt wird. Sie wird zumeist als Doppelflatrate, das heißt in Kombination mit einer Flatrate für Festnetz-Telefongespräche im Inland, angeboten. Ein Preisvergleich lohnt sich immer.

Doppelflatrates kosten derzeit 20 bis 40 Euro im Monat. Zu beachten sind auch Mindestvertragslaufzeit und Anschlussgebühr sowie die jeweiligen Kündigungsmodalitäten. Der DSL-Tarifrechner www.dsl-flatrate-abc.de/dsl-tarife/tarifrechner/ vergleicht aktuelle Flatrate-Tarife für Internet und Telefonie.

Der Zugang zum Internet ist auch mit einem **UMTS**-Stick („Surfstick“) möglich. Der Stick stellt mit Hilfe einer **SIM**-Karte eine Verbindung zwischen dem Computer und dem Internet unter Nutzung des Mobilfunknetzes her. Je nach gerade verfügbarem Mobilfunk-Übertragungsstandard (UMTS/HSPA: schnell, GPRS/EDGE: langsam) ist der Datenverkehr regional unterschiedlich schnell. Die Abrechnung erfolgt nach dem übertragenen Datenvolumen. Das Downloaden größerer Datenmengen wird auf diesem Weg schnell teuer. Bei einigen Anbietern ist auch eine Tages-Flatrate möglich. Wiederum andere bieten – wie beim Handy – längerfristige Verträge, wobei man allmonatlich ein bestimmtes Datenvolumen „verbrauchen“ kann.

Gelegentlich schlagen bei Surfen im weltweiten Netz auch versteckte Kosten zu Buche: PC und Monitor verbrauchen, wenn sie am Tag 20 Stunden online sind, etwa 240 Kilowattstunden im Monat. Das sind je nach Stromanbieter 25 bis 30 Euro. Das Internet ist heute grenzenlos, aber noch längst nicht kostenlos.

... zum Weiterlesen

Hanke, Johann-Christian: **Internet leicht & verständlich**. Osnabrück 2009, 87 Seiten, 5,20 Euro
Digitale Gesellschaft: **Wie das Internet funktioniert**. Berlin 2012, 27 Seiten

Born, Günter: **Internet – Leichter Einstieg für Senioren**. München 2011, 336 Seiten, 19,95 Euro
Brunowsky, Hans-Dieter; Kubenz, Maximilian: **Opa – das kannst du auch. Mein Enkel erklärt mir das Internet**. Köln 2010, 176 Seiten, 14,80 Euro

ComputerBild (Hrsg.): **Internet für Silver Surfer**. Hamburg 2011, 140 Seiten, 6,99 Euro
Hoffmann, Ulf: **Schritt für Schritt ins Internet**. PC-Schule für Senioren. Berlin 2011, 176 Seiten, 14,90 Euro

WLAN (*Wireless Local Area Network*): drahtloses lokales Netzwerk


UMTS (*Universal Mobile Telecommunications System*): Mobilfunknetz

SIM (*Subscriber Identity Module*): Teilnehmer-Identitätsmodul

Überall und unbegrenzt?

Ende Mai 2012 hat die Wall AG an Bushaltestellen 20 Terminals („WiFi-Spots“) eingerichtet, in deren Umgebung der Nutzer zeitlich unbegrenzt kostenlos im Internet surfen kann.

Auch Bahnhöfe, Flughäfen, Cafés und Hotels bieten einen Internet-Zugang über WLAN, zum Teil kostenlos, zum Teil gegen Bezahlung für eine bestimmte Zeitspanne. Die Medienanstalt Berlin-Brandenburg plant mit „Kabel Deutschland“ 90 kostenlos nutzbare sogenannte Hotspots in Berlin.

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

Belegeinsicht

Dem Mieter steht gegen den Vermieter hinsichtlich der geltend gemachten Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sowie hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB zu, solange der Vermieter dem Mieter keine Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen gewährt.

BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 38/11 –


 Langfassung im Internet

Die Verweigerung oder Vereitelung der Einsichtnahme des Mieters in die Belege der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter gibt dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachforderung und an den laufenden Betriebskostenvorschüssen. Das Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorschüssen ist das einzige Druckmittel zur Erzwingung der Belegeinsicht, wenn die Abrechnung mit einem (möglicherweise zu geringen) Guthaben für den Mieter endet.

Erstattung von Anwaltskosten

Von einem Großvermieter kann erwartet werden, dass er in mietrechtlichen Routinefällen bei der Mahnung und Kündigung ohne Anwalt auskommt. Dies gilt auch dann, wenn es sich bei dem Vermieter um eine ausländische Gesellschaft handelt.

BGH vom 31.1.2012 – VIII ZR 277/11 –

 Langfassung im Internet


Der BGH verweist auf seine Grundsatzentscheidung vom Oktober 2010 zur Erstattung von dem Vermieter entstandenen Anwaltskosten durch Mieter und erstreckt diese Rechtsprechung – selbstverständlich! – auch auf ausländische Vermieter. Seinerzeit hatte der BGH entschieden: In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrags keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen

gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten. Es ist bei einem solchen Sachverhalt unerheblich, ob der Großvermieter eine eigene Rechtsabteilung hat oder nicht (BGH vom 6.10.2010 – VIII ZR 271/09 –).

Betriebskostenvorschüsse

Zur Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht worden sind.

BGH vom 15.2.2012 – VIII ZR 197/11 –

 Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte fälschlicherweise die vom Mieter tatsächlich gezahlten Vorauszahlungen in der Heizkostenabrechnung nicht in Ansatz gebracht. Unter Berufung auf die ständige Rechtsprechung des BGH hielt der Mieter die Abrechnung deshalb für formal unwirksam.

Nicht so der BGH: Eine Betriebskostenabrechnung sei nach der Rechtsprechung des Senats dann formell ordnungsgemäß und damit wirksam, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspreche, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Soweit keine besonderen Abreden getroffen seien, seien in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in eine Betriebskostenabrechnung aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Dabei seien an die Abrechnungen in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Die Anforderungen an die Wirksamkeit einer Abrechnung hätten sich am Zweck der Abrechnung zu orientieren. Die Abrechnung solle den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich sei dafür, dass der Mieter erkennen könne, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt sei. Etwaige Fehler – zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen, Ansatz der Soll- statt der Ist-Vorauszahlungen – stellten (nur) materielle Fehler der Abrechnung dar, die nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führten, weil der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne Weiteres nachprüfen könne, ob der Vermieter die geleisteten Zahlungen korrekt berücksichtigt habe. Das gelte ebenso, wenn der Vermieter – wie hier – überhaupt keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht habe. Auch in diesem Fall könne der Mieter anhand seiner Unterlagen ohne Weiteres feststellen, ob dies zu Recht nicht geschehen sei. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde dadurch nicht in Frage gestellt. In einem solchen Fall wäre es eine sinnlose

Förmelei, wenn der Vermieter in der Abrechnung Vorauszahlungen des Mieters ausdrücklich mit „Null“ zu beziffern hätte.

Fazit: Für eine formell wirksame Abrechnung bedarf es nach dieser neuen BGH-Rechtsprechung nicht mehr des seit 1981 in ständiger Rechtsprechung vom BGH geforderten „Abzuges der geleisteten Vorauszahlungen“. Der Mieter muss innerhalb der einjährigen Einwendungsauschlussfrist des § 556 Absatz 3 BGB die Nichtberücksichtigung der Vorauszahlungen rügen und eine entsprechende Gegenrechnung aufmachen.

Schönheitsreparaturen

Auch wenn der Mieter die Wohnung bei Mietbeginn mit einem neuen weißen Anstrich übernommen hat, benachteiligt ihn eine Farbwahlklausel nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt.

BGH vom 22.2.2012 – VIII ZR 205/11 –

➔ Langfassung im Internet

Es ging um folgende Formalklausel: „Die Arbeiten müssen in fachmännischer Qualitätsarbeit – handwerksgerecht – ausgeführt werden. Der Mieter darf ohne Zustimmung des Vermieters bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen bei Vertragsende nicht von der ursprünglichen Ausführungsart abweichen. Das Holzwerk darf nur weiß gestrichen werden, Naturholz nur transparent oder lasiert. Heizkörper und Heizrohre sind weiß zu streichen. Der Anstrich an Decken und Wänden hat in weiß, waschfest nach TAKT, zu erfolgen. Die Verwendung anderer Farben bedarf der Genehmigung des Vermieters, ebenso die Anbringung besonderer Wanddekorationen und schwerer Tapeten.“ Die Klausel ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH unwirksam, weil sie den Mieter verpflichtet, die Decken und Wände weiß zu streichen. Auch durch den letzten Satz der Klausel, der einen Abweichungs-Genehmigungsvorbehalt enthält, wird das unwirksame Farbdiktat nicht „aufgeweicht“.

Ferienwohnungen im Mietshaus

Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der

sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur oder ähnliches) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines „Protokolls“ bedarf es nicht.

BGH vom 29.2.2012 – VIII ZR 155/11 –

➔ Langfassung im Internet

Einen Teil der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus vermietete der Vermieter als Ferienwohnungen an Touristen. Die Mieter minderten die Miete um 20 Prozent, da es durch die Vermietung an Touristen zu erheblichen Belästigungen durch Lärm und Schmutz komme. Wegen des aufgelaufenen Mietrückstands kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit den Mietern fristlos, hilfsweise fristgemäß. Streitig war demnach, ob die Mieter zu Recht und in der richtigen Höhe gemindert hatten. Der BGH hatte deshalb darüber zu entscheiden, wie detailliert der Mieter einen Mangel, auf den er eine Minderung stützt, darlegen muss. Zunächst stellte der BGH fest, dass eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht schon darin liege, dass der Vermieter Wohnungen an Feriengäste und Touristen vermiete. Denn dies führe nicht zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der übrigen Mieter, die über das Maß von Störungen hinausgingen, die bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden seien. Der Mieter müsse deshalb für normale Miethäuser ungewöhnliche Störungen vortragen.

Die Anforderungen an den Vortrag des Mieters dürften aber nicht überspannt werden, da die Minderung nach § 536 Absatz 1 BGB kraft Gesetzes eintrete. Der Mieter müsse nur einen konkreten Sachmangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, vortragen. Das Maß der Beeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag brauche er hingegen nicht anzugeben. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz sei deshalb die Vorlage eines tag- und uhrzeitgenauen „Protokolls“ nicht erforderlich. Vielmehr genüge grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur et cetera) es geht, zu welchen Tageszeiten und über welche Zeitdauer sowie in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

Instanzen-Rechtsprechung

Ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug

Die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB gilt entsprechend für die ordentliche Kündigung.

LG Berlin vom 1.3.2012

– 67 S 42/11 –

➔ Langfassung im Internet

§ 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB steht unter der Überschrift „Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund“ und hat folgenden Wortlaut: „Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht

vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.“ In vorliegendem Fall hatte der Vermieter nicht fristlos, sondern ordentlich – mit Kündigungsfrist – wegen nicht gezahlter Erhöhungen der

Heizkostenvorschüsse gekündigt. Da die Erhöhung der Heizkostenvorschüsse in § 560 BGB geregelt ist, stellt sich im Hinblick auf § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB die Frage, ob der Vermieter nicht vor Ausspruch der Kündigung den Mieter zunächst auf Zahlung der Erhöhung hätte verklagen müssen. Das Landgericht bejaht diese Frage mit folgenden Erwägungen: Die Vorschrift des § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB betreffe zwar dem Wortlaut nach (nur) den Fall einer fristlosen Kündigung. Es lasse sich aber durchaus die Auffassung vertreten, dass eine analoge Anwendung auch für den Fall einer ordentlichen Kündigung gelte. Der Vorschrift liege offensichtlich der Gedanke zugrunde, dass die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung wegen gestiegener Vorauszahlungen durchaus zweifelhaft sein könne und vermieden werden solle, dass der Mieter durch eine Nichtzahlung der erhöhten Vorschüsse auf die Nebenkosten in die Gefahr gerate, die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung zu schaffen. Deswegen solle der Vermieter gehalten sein, seinen Anspruch auf Zahlung der erhöhten Vorschüsse erst gerichtlich geltend zu machen, bevor er eine fristlose Kündigung erkläre. Durch ein solches Urteil werde verbindlich festgestellt, ob der geltend gemachte Anspruch auf die erhöhten Vorauszahlungen bestehe. Dieser Gesichtspunkt greife dabei ebenfalls ein, wenn der Vermieter keine fristlose, sondern eine ordentliche Kündigung erkläre. Auch in diesem Falle sei der Mieter schutzbedürftig. Es werde deshalb durchaus die Auffassung vertreten, dass § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB auch für eine ordentliche Kündigung gelte, wengleich nicht verkannt werde, dass diese Auffassung umstritten sei. So schön dieses Urteil für Mieter ist, bleibt es doch abzuwarten, wie der Bundesgerichtshof diese von ihm bislang noch nicht beurteilte Frage beantworten wird.

Fehlende Modernisierungsankündigung

Beginnt der Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen,

ohne sie gemäß § 554 Absatz 3 BGB vorher angekündigt zu haben, kann der Mieter mittels einstweiliger Verfügung die Bauarbeiten stoppen.

*LG Berlin vom 12.3.2012
– 63 T 29/12 –*

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht begründet seine – aus dem Leitsatz ersichtliche – Auffassung damit, dass der Mieter gemäß § 862 Abs. 1 BGB in seinem Besitz an der Wohnung durch die vom Vermieter im Hause veranlassten Baumaßnahmen gestört werde. Vorliegend hatte der Mieter substantiiert dargelegt, dass von den Modernisierungsarbeiten nicht lediglich unerhebliche Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen ausgingen. Für den Erlass der einstweiligen Verfügung komme es nicht darauf an, dass der Mieter mangels einschlägiger Härten möglicherweise zur Duldung der Modernisierungsarbeiten verpflichtet wäre.

Denn ein Recht des Vermieters zur Vornahme der störenden Handlung im Sinne des § 863 BGB bestehe zumindest solange nicht, bis er die Modernisierungsmaßnahmen ordnungsgemäß gemäß § 554 Absatz 3 Satz 1 BGB gegenüber dem Mieter angekündigt habe.

Eine Ankündigung sei bekanntlich gemäß §§ 554 Absatz 1, Abs. 3 Satz 3 BGB ausnahmsweise nur entbehrlich, wenn die Baumaßnahmen entweder nur mit unerheblichen Einwirkungen auf die vermietete Wohnung verbunden seien oder gar nur der Erhaltung der Mietsache dienten. Für Letzteres konnte der Vermieter nichts vortragen.

Asbestbelastung

Zur Frage, wann einem Mieter Schmerzensgeld wegen Asbestbelastung seiner Atelierwohnung zusteht.

*LG Dresden vom 25.2.2011
– 4 S 73/10 –*

🔗 Langfassung im Internet

Die Parteien stritten unter anderem um die Schmerzensgeldverpflichtung des Vermieters wegen der Asbest-

belastung der vom Mieter von 1990 bis Februar 2005 innegehaltenen Atelierwohnung in Dresden. Nach dem vom Mieter in Auftrag gegebenen Privatgutachten vom 24.6.2004 lag eine erhebliche Asbestbelastung infolge der dort vor der Wende verbauten Asbestplatten („Baufathermplatten“) vor. Das Landgericht sprach dem Mieter 20000 Euro für seine „Siechtumsangst“ zu.

Ein Mieter, der angesichts einer über viele Jahre währenden Schadstoffexposition in seinem Wohnungs- und Arbeitsumfeld (hier: Asbestbelastung der „Sanierungsdringlichkeitsstufe I“) heute mit der Gewissheit leben müsse, dass bei ihm ein deutlich erhöhtes Risiko bestehe, an Lungenkrebs oder anderen Krankheitsbildern der Lunge verfrüht zu versterben, könne wegen seiner psychischen Beeinträchtigung vom Vermieter jedenfalls dann Schmerzensgeld verlangen, wenn diesem infolge eines früheren Verdachts hinweises seitens des Mieters beziehungsweise infolge der besonderen Asbestproblematik in den neuen Bundesländern vor „der Wende“, als flächendeckend schwach gebundene Asbestprodukte verwendet worden sind, das Erkrankungsrisiko bekannt sein musste.

Fotografien

Vor Auszug des Mieters darf der Vermieter keine Fotos von den bewohnten Räumlichkeiten anfertigen, um diese Mietinteressenten präsentieren zu können.

LG Frankenthal/Pfalz vom 30.9.2009 – 2 S 218/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter wollte die – noch bewohnten – Mieträumlichkeiten fotografieren lassen und die zu fertigten Lichtbilder, von den Mietern unkontrollierbar, einer unbestimmten Vielzahl unbekannter Dritter zugänglich machen. Das hätte nach Ansicht des Landgerichts – einen erheblichen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatsphäre der Mieter dargestellt, den diese nicht hinnehmen mussten. Ob und inwieweit es eine weitergehende

Belästigung für sie dargestellt hätte, wenn der Vermieter oder der von ihm beauftragte Makler des Öffteren mit Mietinteressenten in der Wohnung erschienen wäre, spiele in diesem Zusammenhang keine Rolle. Der Vermieter hätte allenfalls das Recht gehabt, Fotografien im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit der Beseitigung von Schäden oder zur Beweissicherung zu fertigen.

Keine Werbung!

1. Das Zusenden von Postwurfsendungen gegen den ausdrücklichen Willen des Empfängers stellt einen rechtswidrigen Eingriff in das Recht auf informationelle Selbstbestimmung dar.
2. Postwurfsendungen, die der Empfänger erkennbar nicht wünscht, stellen stets eine unzumutbare Belästigung im Sinne des § 7 Absatz 2 Nr. 1 UWG dar.
3. Für die Erkennbarkeit eines entgegenstehenden Willens des Empfängers genügt eine entsprechende Mitteilung an das werbende Unternehmen, es besteht keine Pflicht zum Anbringen eines Aufklebers „Werbung – Nein danke“ auf dem Briefkasten.

LG Lüneburg vom 4.11.2011
– 4 S 44/11 –

➔ Langfassung im Internet

Eigenleistungen des Vermieters

Die unentgeltliche Hausreinigung durch Verwandte ist keine Eigenleistung des Vermieters.

LG Berlin vom 6.12.2011
– 63 S 122/11 –

➔ Langfassung im Internet

Die Vermieterin hatte in die Betriebskostenabrechnung unter anderem Kosten für die Hausreinigung und die Schneeabfuhr gestellt. Diese Arbeiten hatte sie jedoch nicht selbst durchgeführt, sie waren von ihrem Ehemann erledigt worden. Eine Bezahlung für diese Arbeiten hat es nicht gegeben. Die Mieter verweigerten die Übernahme der Kosten.

Das Landgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Vermieterin diese Kosten nicht wie eine Eigenleistung als Betriebskosten abrechnen darf. Denn nach § 1 Betriebskostenverordnung, auf den in § 556 BGB Bezug genommen wird, seien umlagefähige Betriebskosten Aufwendungen, die dem Vermieter tatsächlich entstanden sind. Für den Fall, dass der Vermieter diese in Eigenleistung erbringe, könne ein fiktiver Aufwendungsersatz für eine gleichwertige Leistung eines Dritten angesetzt werden. Das gelte aber nach dem Wortlaut nicht, wenn ein Dritter die Leistungen unentgeltlich erbringe. Da es sich um eine Ausnahme vom Grundsatz handle, komme eine analoge Ausdehnung des Regelungsinhalts nicht in Betracht. Anhaltspunkte ergäben sich auch nicht aus der Begründung der Verordnung. Dort sei allein bei Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten ein fiktiver Kostenansatz vorgesehen.

Katzenetz

Die Installation eines Katzennetzes inklusive Ständerwerk auf dem Balkon stellt eine vertragswidrige bauliche Veränderung dar, wenn sie ohne Genehmigung des Vermieters erfolgt. Ein Anspruch auf eine solche Genehmigung besteht nicht. Auf Verlangen des Vermieters ist das Netz zu entfernen.

AG Neukölln vom 12.4.2012
– 10 C 456/11 –

Messie

Der Mieter kann nach Abmahnung aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden, wenn er die Wohnung derart vermüllt, dass die hieraus resultierenden Geruchsbelästigungen für die übrigen Bewohner des Hauses unzumutbar werden und er die mehrfach angebotene Hilfe uneinsichtig abgelehnt hat.

AG Hamburg-Harburg vom 18.3.2011 – 641 C 363/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte nach Auffassung des Amtsgerichts die Rechte des

Vermieters nach § 543 Absatz 2 Nr. 2 BGB erheblich verletzt, weil er die Wohnung in erheblichem Umfang verwahrlosen ließ. Ein Zeuge, der im Oktober 2010 zweimal in der Wohnung des Mieters gewesen ist, habe bestätigt, dass die Wohnung nur über Kriechgänge zugänglich gewesen sei, im Übrigen mit Unrat, Kartons mit abgelaufenen Lebensmitteln, aber auch offen herumstehenden, verschimmelten Lebensmitteln vollständig zugestellt gewesen sei. Der Zeuge habe weiter bestätigt, dass die Küche eigentlich gar nicht zugänglich gewesen sei, der Kühlschrank offen stand und nicht angeschaltet gewesen sei, und die Toilette – jedenfalls beim ersten Besichtigungstermin – nicht funktionsfähig gewesen sei. Der Zeuge berichtete zudem, dass es in der gesamten Wohnung bestialisch gestunken habe. Ein weiterer Zeuge habe diese Wahrnehmungen jedenfalls mit Blick auf das Badezimmer für den 10.11.2010 bestätigt. Auch dieser Zeuge habe glaubhaft geschildert, dass das Bad mit allerlei Müll zugestellt und sehr verdreckt gewesen sei. So sei die Duschwanne mit leeren Flaschen gefüllt und die Toilette mehr schwarz als weiß gewesen. Zudem standen mit gelber Flüssigkeit gefüllte Flaschen neben dem Klo.

Auch habe der Zeuge zudem bekundet, dass es in der Wohnung stark gestunken habe und er deshalb sofort nach Eintreten ein Fenster geöffnet habe, um es aushalten zu können. Nach Überzeugung des Gerichts sei es bei dem Zustand der Wohnung des Mieters nur eine Frage der Zeit, wann sich Ungeziefer in der Wohnung ausbreite, welches zudem womöglich auch andere Wohnungen des Hauses befall.

Der Mieter habe durch sein Verhalten auch den Hausfrieden erheblich und nachhaltig gestört, § 569 Absatz 2 BGB. Durch die Verwahrlosung der Wohnung und der sich daraus ergebenden Gefahr eines Ungezieferbefalls sowie dem daraus resultierenden Gestank seien weitere Nutzer des Hauses in der Nutzung ihrer Wohnungen in nicht auf Dauer zumutbarer Weise gestört worden.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

Achtung: In der Hauptgeschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **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 Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau
S Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG

rollstuhlgerecht

U Eberswalder Straße

Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Rechtsberatung:

Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet

U Wilmsdorfer Straße
S Charlottenburg

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz
S Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe U Südstern

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

U S Frankfurter Allee

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

S 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 Rechtschutzversicherung 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., Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

**** Keine Beratung**

während der Sommerschulferien vom 20. Juni bis 3. August 2012

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-18 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr **

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr **

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

■ Di 18-19 Uhr **

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr **

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr **

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260
AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz,
U Eisenacher Straße

Die Beratung am Mo 18.30-19.30 Uhr
findet auch in den Sommerschulferien
statt.

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar: www.berliner-mieterverein.de
Benutzername: **Mitglied**
Aktuelles Passwort: **Wohnkultur**

Mein BMW

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

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, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

NEU! Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-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

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/
Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm,
10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.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

☎ 90 229 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –
24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de,

www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: 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 Beratungszentrum Frankfurter Allee,
Jessnerstraße 4 und über die
Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lilo Bertermann, 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
(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do
im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfrei-
zeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,
☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich
regelmäßig jeden 2. Do im Monat
um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum
Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore
Jagusch, Hans-Günther Miethe
(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

**Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,
Tempelhof-Schöneberg**

Kontakt: 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)

■ Im Juli und August finden keine Treffen
der Bezirksaktivengruppe statt.

Nächstes Treffen aktiver Mitglieder
zum Erfahrungsaustausch am

13. September 2012 (Do) um 19.30 Uhr
in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen
Beratungsstellen zu den ausgewiesenen
Beratungszeiten

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Sehr geehrtes Mitglied des Berliner Mietervereins, liebe Mieter!

Die Situation der Mieter am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich verschlechtert. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtebenen, übersteigt die Zahl der Nachfrager das Angebot an Wohnungen deutlich. Das hat zu einem erheblichen Anstieg der Wiedervermietungsmieten und zu steigenden Wohnkostenbelastungen geführt. Die Konkurrenz der Mieter untereinander steigt, die Zahl der Wohnungswechsler sinkt. Der Mietanstieg ist zum Teil auch auf modernisierungsbedingte Wohnkostensteigerungen zurückzuführen. Wegen der im Durchschnitt niedrigen Einkommen in Berlin können Mietsteigerungen nur begrenzt aufgefangen werden.

Noch vor etwa einem Jahr war das Echo auf die Problemschilderung des Berliner Mietervereins beim Senat: Wir haben hohen Leerstand, wir ha-

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

a) Der Mietvertrag für die *derzeit* von mir bewohnte Wohnung wurde abgeschlossen vor

- einem Monat bzw. weniger als einem Monat
- mehr als 1 bis zu unter 3 Monaten
- 3 Monaten bis zu unter 6 Monaten
- 6 Monaten bis zu unter 12 Monaten
- 12 Monaten bis zu unter 24 Monaten
- mehr als 24 Monaten

b) Der Umzug bzw. der neue Mietvertragsabschluss erfolgte, weil

- ich in die Stadt neu zugezogen bin
- meine bisherige Wohnung zu klein für meinen Haushalt war
- meine bisherige Wohnung zu groß für meinen Haushalt war
- familiäre bzw. persönliche Gründe (zum Beispiel: Trennung) es erforderlich machten
- das Wohnumfeld mir nicht mehr gefallen hat
- mein Arbeitsplatz sich veränderte
- die Miethöhe meiner bisherigen Wohnung nicht mehr akzeptabel war

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

- im gleichen Quartier
- im gleichen Bezirk
- im Nachbarbezirk
- in einer ganz anderen Gegend der Stadt

d) Um ein Bild über den Energieverbrauch des Hauses und damit die möglichen Heizkosten zu gewinnen

– hat mir vor dem Mietvertragsabschluss der Vermieter den Energieausweis
 gezeigt nicht gezeigt

– habe ich einen Blick in den Energieausweis

- eingefordert nicht eingefordert

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

ben Marktentspannung, wir haben allenfalls leichte Probleme auf Teilmärkten. Dieses Echo hatte Folgen. Es hat die Anwendung von Schutzinstrumenten verhindert und Neubauinvestitionen unnötig erscheinen lassen. Die Folgen sind jetzt am Wohnungsmarkt spürbar. Wir müssen den politisch Verantwortlichen verdeutlichen, welche Konsequenzen ihr Nichtstun hat. Deshalb wollen wir Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt sammeln – dafür benötigen wir Ihre Hilfe zu folgenden Themen:

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen
2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss
3. Modernisierungskosten
4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bitte beteiligen Sie sich an der Wohnungsmarktbeobachtung.

Übersenden Sie uns den Fragebogen, auch wenn Sie nur zu einem Problemfeld des Wohnungsmarktes etwas zu berichten haben.

1.2 Die Miethöhe

a) Der Mietpreis für meine *bisherige* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro
Der Mietpreis für meine *neue* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro

b) Die Wohnfläche der *bisherigen* Wohnung: _____ qm
Die Wohnfläche der *neuen* Wohnung: _____ qm

c) Anzahl der Personen in der *vorherigen* Wohnung: _____
Anzahl der Personen in der *neuen* Wohnung: _____

d) Die Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) hat sich nach dem Umzug
 erhöht ist gleich geblieben hat sich verringert

e) Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung ist mir
 bekannt unbekannt

Berechnung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt: der Mietpreis meines neuen Mietvertragsabschlusses liegt

- unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- in etwa auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- um bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 10 und unter 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 20 und unter 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss

2.1. Folgende Wohnung(en) stehen trotz Wohnungsknappheit leer:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Wohnungsleerstand seit mehr als 3 6 Monaten

- ohne erkennbaren Grund
- wegen Modernisierung/Instandsetzung
- wegen beabsichtigtem Verkauf von Wohnung oder Haus
- wegen schlechtem Zustand/Umfeld oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen

2.2. Folgende Wohnung(en) werden trotz Wohnungsknappheit zweckfremd genutzt:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Nutzung als

Ferienwohnung(en)

Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als 6 12 24 60 Monaten

2.3. Folgende Wohnung(en) werden/wurden trotz Wohnungsknappheit abgerissen:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des abgerissenen Hauses: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Neubaus: _____

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

geeignet nicht mehr geeignet

Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

Wohnungsneubau

Gewerbebau

öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

5 bis unter 7 7 bis unter 9 9 bis unter 11 über 11

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

3. Modernisierungskosten

3.1. Folgende Wohnung(en) werden/wurden modernisiert:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

vor Modernisierung: _____

nach Modernisierung: _____

3.2. Die Modernisierung beinhaltet/e folgende Maßnahmen:

Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

Balkonanbau

Aufzuganbau

Grundrissänderung

Badeinbau

Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

Heizungseinbau/-änderung

Dämmung der Fassaden

Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung auf sonstige regenerative Energien

3.3. Die Modernisierungskosten

a) Die Mieterhöhung *nach* der Modernisierung soll/hat für meine Wohnung betragen in Euro pro qm Wohnfläche

0 bis unter 0,50 0,50 bis unter 1,00

1,00 bis unter 1,50 1,50 bis unter 2,00

2,00 bis unter 3,00 3,00 bis unter 4,00

über 4,00

b) Durch die Mieterhöhung wird/hat sich meine Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) erhöhen/erhöht auf

unter 20 % 20 bis unter 30 % 30 bis unter 40 %

40 bis unter 50 % über 50 %

3.4. Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und öffentlicher Fördermittel – Härtegründe

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

(unterlassene) Instandsetzung

öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus sozialen Gründen finanziellen Gründen habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

vorgetragen mit Erfolg

vorgetragen ohne Erfolg

4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

a) Die von mir als Mieter bewohnte Wohnung ist eine Eigentumswohnung seit

weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

mehr als 24 Monaten

ist mir nicht bekannt

b) Die Wohnung wurde während meines Mietverhältnisses umgewandelt. Es ist mir bekannt, dass für die Wohnung in diesem Bezirk

kein ein erweiterter Kündigungsschutz von bis zu 7 Jahren vor Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung besteht.

c) Ich bin in die bereits umgewandelte Wohnung als Mieter eingezogen, weil

ich keine andere Wohnung gefunden habe

das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

4.2. Die Miethöhe

a) Die letzte Mieterhöhung (ohne Betriebskostensteigerung) seit meinem Einzug erfolgte

vor weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei mehr als zwei Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei drei bis vier mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)