



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

September
9/2011

**KÜNDIGUNGS-
SPERRFRIST-
VERORDNUNG**

**Längerer Schutz
vor Eigenbedarf
in sechs Bezirken**

**SANIERUNGSGEBIET
WARSCHAUER STRASSE**

**Große soziale Kluft
auf engem Raum**

**ABGEORDNETEN-
HAUSWAHL 2011**

**Sechs Fragen
aus Mietersicht**

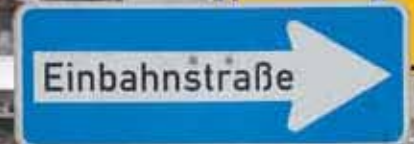
MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



**AUF
DEM**



IRRWEG



**Justizministerium plant
Mietrechtsänderungen**

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin

...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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



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

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

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

☎ Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
Sonnenschutzprogramm
Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
Nähatelier - Verlegearbeiten

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

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

Flurmöbel · Einbauschränke
Türen · Rahmen · Möbel

Renovierung · Modernisierung
Neubau (300m² Ausstellung)

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

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

**NEUES ZUHAUSE
IN NUR 3 WOCHEN!**



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

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt

zweitehand.de



INHALT

PANORAMA

Zweckentfremdungsverbot: Auf der langen Bank	6
Wohngeld- und Mietenbericht: Schöngefärbtes Zahlenwerk	7
Schlüsseldienste: Einträgliches Geschäft mit einer Notlage	8
IVD-Marktmietpiegel: Münchner Verhältnisse in nachgefragten Lagen	8
Wohnkosten für Hartz-IV-Bezieher: Die Anpassung ist überfällig	9
Der Veranstaltungstipp: Zwischen Romantik und Revolution	9
„Mariengrün“: Getrennt wohnen, gemeinsam grillen	10
Der Buchtipp: Ein Wegweiser durch Berlins Baugeschichte	10
Hofbegrünung: Wettbewerb zeigt breites Ideenspektrum	11
Müllschlucker: Gebremstes Aus	11
Städtebauförderung: Kürzung wider besseren Wissens	12
Der Broschürentipp: Wohnungsmängel und Mietminderung	12
Der Webtipp: Video mit Aha-Effekt	12
Wohnraumgesetz beschlossen: Sozialbindungen verramscht	13
Energie: Erhebliches Sparpotenzial beim Warmwasser	13

TITEL

Justizministerium plant Mietrechtsänderungen: Auf dem Irrweg	14
--	----

HINTERGRUND

Sanierungsgebiet Warschauer Straße: Große soziale Kluft auf engem Raum	19
Kündigungssperrfristverordnung: Längerer Schutz vor Eigenbedarf in sechs Bezirken	20
Parteien zur Abgeordnetenhauswahl 2011: 6 Fragen aus Mietersicht	22

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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

Die vom Bundesjustizministerium vorgeschlagenen Mietrechtsänderungen belasten beim Klimaschutz einseitig die Mieter. **Auf dem Irrweg** **14**



Anlässlich der Wahlen zum Abgeordnetenhaus 2011 stellte das MieterMagazin den Parteien **6 Fragen aus Mietersicht** **22**



Mit der Sanierung ist im Quartier Warschauer Straße in Friedrichshain die **Kluft zwischen Gut- und Geringverdienern** deutlich größer geworden.



Fotos: Christian Muhrbeck

Betr.: MieterMagazin 7+8/2011, Seite 4, Leserbrief von D. Schwarz: „Unannehmlichkeiten ohne Ende“

Behauptungen unzutreffend

Im MieterMagazin 7+8/2011 veröffentlichten Sie einen Leserbrief von D. Schwarz, der falsche Aussagen enthält. Wir wissen, dass Leserbriefe Einzelmeinungen darstellen, Sie dafür keine Haftung übernehmen und Leserbriefe nicht unbedingt die Meinung der Redaktion darstellen. Insofern stellt dieser Brief auch keine Gegendarstellung dar. Dennoch möchten wir unseren Unmut über die falschen Behauptungen zum Ausdruck bringen und das MieterMagazin über unsere Sicht der Dinge in Kenntnis setzen.

Herr Schwarz schreibt, dass er seine Wohnung seit einem Jahr nicht mehr bewohnen könne. Diese Behauptung ist unzutreffend. Die Abnahme für die Wohnung erfolgte Ende Mai 2010. Trotz der festgestellten Mängel war die Bewohnbarkeit der Wohnung gewährleistet. Die Nutzbarkeit der Wohnung bestätigte der Mieter im November 2010 mit seiner Unterschrift.

Herr Schwarz kritisiert außerdem, dass seine Sachen nicht ordnungsgemäß abgedeckt und ausgelagert worden seien. Richtig ist, dass die Gewobag auf ihre Kosten für die Mieter eine Beräum- und Packhilfe gestellt hat, die nach unserer Kenntnis gut arbeitete. Zusätzlich wurde

im Zimmer eine Staubschutzwand errichtet, die Schmutz von dahinter befindlichen Gegenständen fernhielt. Eine Feinreinigung der Wohnung – die Kosten hätte die Gewobag ebenfalls getragen – konnte wegen fehlender Anwesenheit des Mieters bislang nicht durchgeführt werden. Die Mängelbearbeitung erfolgte laut Herrn Schwarz nur schleppend und teilweise unzureichend. Diese Kritik ist unberechtigt und erweist sich bei genauer Betrachtung als haltlos. Wir haben uns sehr für eine zeitnahe Abstellung der Mängel engagiert, das belegen interne Protokolle. Die Abarbeitung von Mängeln und Restleistungen ist nur nach Terminabstimmung im Beisein des Mieters möglich. Zeitliche Verzögerungen sind insbesondere vom Mieter zu verantworten. Anzuführen sind hier persönliche Gründe des Mieters, ein seinerseits beauftragter Sachverständiger, der erkrankt war, sowie kurzfristig abgesagte Ausführungstermine. Aktuell wünscht der Mieter keine Mängelbeseitigung aufgrund einer ungeklärten Streitfrage. Weiterhin moniert Herr Schwarz, dass es keine Wiedergutmachung für den Schaden oder die Unannehmlichkeiten gab. Das ist falsch. Für die fehlende Nutzbarkeit der Wohnung und Bauzeitverzögerungen wurden unsererseits rund 1070 Euro als Kompensation gezahlt. Darüber hinaus haben wir aus Kulanz das Streichen des kompletten Wohnzimmers zugesagt. Die Entschädigung für beschädigtes Eigentum konnte bislang nur teilweise erfolgen. Weitergehende Schadensfeststellungen und Regulierungen können erst nach Grundreinigung und Folienentfernung realisiert werden.

Festzuhalten bleibt, dass wir die Kritik im Leserbrief ernst genommen haben und allen aufgeführten Punkten intern nachgegangen sind. Danach erweisen sich die Behauptungen aus unserer Sicht als haltlos. Dieses falsche Bild ist bedauerlich, da uns die Modernisierung in Reinickendorf-West besonders am Herzen liegt und sich unsere Mitarbeiter sehr dafür einsetzen, die Belastungen für die Mieter abzufedern. Bei individuellen Kundenwünschen

kommen wir den Mietern weit entgegen. Außerdem haben wir für alle von der Modernisierung betroffenen Bewohner ein umfassendes Servicepaket zusammengestellt. Dazu gehören ein Beratungsbüro vor Ort, die Übernahme von Umzugskosten, Übergangswohnungen, eine Musterwohnung, Hilfe beim Umräumen und Vieles mehr.

Gewobag AG, Volker Hartig

Betr.: MieterMagazin 6/2011, Seite 8: „Energiesparlampen – Quecksilberbelastung bei Bruch“

Die richtige Entsorgung klappt nicht

Ein Thema, über das viel zu wenig berichtet wird. Im letzten Absatz heißt es, dass die Energiesparlampen auf keinen Fall in den Hausmüll gehören. Wer glaubt, dass eine richtige Entsorgung (Sondermüll bei Sammelstellen) funktioniert, irrt. Schaut man sich in den Berliner Hinterhöfen die Wertstofftonnen an, wird einem schnell klar, dass nicht einmal die einfachste Trennung (gelb, blau, grau, orange etcetera) klappt. Viele Zeitgenossen sind einfach zu ignorant. Die meisten Energiesparlampen werden wohl einfach in irgendeiner Tonne versenkt, ganz nach dem Motto: „Nach mir die Sintflut.“ Da wäre schon bei der Einführung des Glühlampenverbots der Satz „Erst denken dann lenken“ angebracht gewesen. Aber wie das in der Politik so oft ist: Man macht sich über die Konsequenzen erst einen Kopf, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist. Die Kernkraft (Entsorgung) ist dafür das beste Beispiel.

S. Orth per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 7+8/2011, Seite 11, Elke Koepping: „Der Schnarcher an der Wand“

Den Schnarcher zum Richter ins Bett ...

Ich wüsste gern, ob es gegen dieses haarsträubende, weltfremde und auch unverschämte Urteil die Möglichkeit eines Einspruchs gibt. Wer dem Ehepaar R. lapidar Ohropax empfiehlt, hat offensichtlich keine Erfahrung und weiß nicht, dass es

IMPRESSUM

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

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** epr, GeWoSüd, Lichtblick/Achim Melde, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, Rheinenergie/Christoph Preuss · **Layout:** Susanne Nöllgen/Grafikbüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 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

gegen Schallvibrationen nichts ausgerichtet. Außerdem: Wo bleibt das Verursacherprinzip: Der Schnarcher müsste verpflichtet werden, umgehend etwas gegen sein Schnarchen zu tun. Vor dem Urteilsspruch hätte man die richtende Person dem Ehepaar ins Bett legen sollen ...

S. Mania per E-Mail

Wir gehen davon aus, dass das Urteil des Amtsgerichts Bonn wegen eines geringen Streitwertes nicht berufungsfähig war. Falls doch, hätte die unterlegene Partei binnen einer Frist in Berufung gegen müssen. So weit hier bekannt, ist dies nicht geschehen, warum auch immer.

Die Redaktion

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: **Mietrechtsnovelle**

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

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

Wählen gehen!

Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus 2011

Liebe Mitglieder des Berliner Mietervereins, am 18. September 2011 finden die Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus statt. Dann stellt sich heraus, wer in den nächsten fünf Jahren unsere Stadt regieren wird. Dem Berliner Mieterverein ist es gelungen, dass die Themen „Sicherung preiswerten Wohnens“ und „Soziale Stadtentwicklung“ den Wahlkampf ganz wesentlich mitgeprägt haben. Weil der jetzige Senat seit mehreren Jahren aus Sicht des Mietervereins den Wohnungsmarkt falsch einschätzt, wurden wichtige Weichenstellungen zur Verbesserung des Mieterschutzes nicht getroffen. Dadurch ging wertvolle Zeit verloren. Es ist aber „höchste Eisenbahn“, in der Berliner Wohnungspolitik den Schalter umzulegen. Bitte prüfen Sie die Vorstellungen und Versprechungen der sich zur Wahl stellenden Parteien. Ab Seite 22 lesen Sie die Antworten auf 6 Fragen des Berliner Mietervereins. Weitere Fragen und Antworten finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de.

Nutzen Sie die Chance, Ihrer Stimme Gehör zu verschaffen. Bitte gehen Sie am 18. September 2011 wählen.

Wer auch immer den nächsten Senat stellen wird – der Berliner Mieterverein wird hartnäckig für mehr Mieterschutz und soziale Stadtentwicklung eintreten.

Das verspricht Ihnen Ihr

Reiner Wild

Geschäftsführer des Berliner Mietervereins



Der Einsender dieses Fotos ist Volker Hohlfeld.

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.

ZWECKENTFREMDEUNGSVERBOT Auf der langen Bank

Das von SPD und Linke angekündigte Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen zu Ferienzwecken wird nicht mehr vor den Wahlen kommen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat trotz Aufforderung der Koalitionsfraktionen keine Verbotsverordnung vorgelegt.

„Die Untätigkeit der Stadtentwicklungsverwaltung ist nicht zu erklären“, beschwert sich der wohnungspolitische Sprecher der Linken, Uwe Doering über das SPD-geführte Ressort. „Wir brauchen die schnellstmögliche Einführung eines Zweckentfremdungsverbots, und zwar flächendeckend für die Innenstadtbzirkel.“

Weil zahlreiche Gutachten belegen, dass sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt spürbar anspannt,

haben sich beide Koalitionsfraktionen für eine Neuauflage der Zweckentfremdungsverbotverordnung ausgesprochen. Bei rasch ansteigenden Mieten und einem Wohnungsleerstand, der berlinweit unter die Drei-Prozent-Marke gesunken ist, werden immer mehr Wohnungen durch Umnutzung dem Markt entzogen. Vor diesem Hintergrund erklärte der SPD-Fraktionsvorsitzende Michael Müller noch Ende Mai, dass ein Zweckentfremdungsverbot noch



Foto: Christian Muhrbeck

in dieser Legislaturperiode in Kraft treten werde.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht sich jedoch außer Stande, eine solche Verordnung rechtzeitig zu erlassen. Sprecher Mathias Gille: „Eine Verordnung macht nur dann Sinn, wenn sie auch vor den Gerichten Bestand hat.“

Das alte Zweckentfremdungsverbot war 2002 durch das Oberverwaltungsgericht Berlin abgeschafft worden, weil die Richter damals keinen angespannten Wohnungsmarkt in Berlin mehr erkennen konnten. Seither sind im großen Stil Wohnungen in Büros, Arztpraxen, Anwaltskanzleien und Ferienapartments umgewandelt worden. Über das Ausmaß der Zweckentfremdung hat die Verwaltung keine sicheren Erkenntnisse. *Jens Sethmann*

Wohnungen werden in Berlin häufig als Touristenunterkünfte zweckentfremdet

Schöngefärbtes Zahlenwerk

Alle vier Jahre legt die Bundesregierung dem Bundestag einen Wohngeld- und Mietenbericht vor. Die Trends des neuen Zahlenwerks für die Jahre 2007 bis 2010 sind alarmierend: Die Zahl der Städte und Kreise mit hohen Mietensteigerungen nimmt zu, in den Großstädten wird das Wohnungsangebot immer knapper, die Mieten und Betriebskosten steigen.

Der im Bericht als „neue Dynamik“ beschriebene Trend bewirkt zunehmend „Versorgungsschwierigkeiten für einkommensschwächere Haushalte“. Bundesweit sind heute bereits 12 Prozent der Haushalte vollständig oder teilweise auf Wohngeld und die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung angewiesen. Die Bruttokaltmiete betrug 2010 im Bundesdurchschnitt 6,59 Euro je Quadratmeter und Monat. Bezogen auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 70 Quadratmetern entspricht das einem Betrag von 461 Euro. Bei Erstbezug reichen die Mieten von 5,75 bis 9,55 Euro je Quadratmeter. In den Großstädten stiegen die Erst- und Wiedervermietungsmieten im Berichtszeitraum um durchschnittlich 3,1 Prozent pro Jahr. 2009 mussten Mieterhaushal-

te 22 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden, Rentnerhaushalte sogar 26 Prozent. Im Vergleich zum letzten Berichtszeitraum stiegen auch die Heizkosten beträchtlich – um 1,14 Euro pro Quadratmeter, das ist eine Zunahme von 3,3 Prozent pro Jahr. Sie machen inzwischen 15 Prozent der Warmmiete aus.

Erstmals wird in dem Bericht die Mietbelastung der Haushalte, die Wohngeld oder Hartz IV beziehen, berücksichtigt. Da deren Wohnkostenbelastung jedoch mit Null gleichgesetzt wird, „verbessern“ sie die Statistik zur Wohnkostenbelastung. Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Deutschen Mieterbunds: „Wirklich neue Erkenntnisse bietet der Wohngeld- und Mietenbericht nicht.“ Auffallend sei allerdings eine relativ starke Tendenz zur Schönfärberei. Tatsächlich liege die Warmmietenbelastung im Westen bei 33,3 Prozent und im Osten bei 32,0 Prozent. Daniela Wagner von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fordert, dass beim Wohngeld der Heizkostenzuschuss wieder eingeführt wird und bei energetisch sanierten Wohnungen ein Klimazuschuss gezahlt wird. Die Kürzung der Städtebauförderung lasse in den Wohnquartieren



Foto: Lichtblick/Achim Meide

Schuppen sollen die anderen: Bundesbauminister Peter Ramsauer

„keinen Stein auf dem anderen“ und die dort bisher so erfolgreichen „Akteure im Regen stehen“, befürchtet Dr. Frank-Walter Steinmeier, Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion. Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) will, dass mehr Wohnungen gebaut werden, gibt die Verantwortung jedoch weiter: „Jetzt ist es an den Ländern und Gemeinden, die regionale Wohnungsbautätigkeit zu unterstützen.“ Nur: Die Länder und Kommunen haben kein Geld.
Rainer Bratfisch

Anzeige

Mieter vor Wild-West schützen!
 Mehr kommunale Wohnungen und ein soziales Mietrecht gegen Spekulation, Privatisierung und Zweckentfremdung!
www.das-soziale-berlin.de

DIE LINKE.

SCHLÜSSELDIENSTE

Einträgliches Geschäft mit einer Notlage

Sie heißen Happy Key, Schlossdoktor oder Schlüsselman, und oft haben sie mindestens drei „A“ vor ihrem Firmennamen, damit sie in der Rubrik „Schlösser“ oder „Schlüssel“ auf den Gelben Seiten ganz weit vorn stehen. Immer wieder beschwerten sich Mieter über unseriöse Geschäftspraktiken von Schlüsseldiensten.

Im Auftrag des Verbraucherportals www.geld.de haben Tester bundesweit über 2000 Schlüsseldienste verdeckt angerufen, um Durchschnittspreise für eine Türöffnung zu ermitteln. Das Resümee: 6 Prozent der Schlüsseldienste bestreiten über 67 Prozent aller Telefonbucheinträge zu dieser Dienstleistung. Einzelne Anbieter verfügen über bis zu 171 Telefonnummern. 0,6 Prozent der Anbieter, das sind neun Schlüsseldienste, gaukeln dem Verbraucher mit 1168 Telefonnummern einen lo-

kalen und regionalen Wettbewerb vor, den es so gar nicht gibt. Ruft ein Hilfsbedürftiger also die Telefonauskunft an und erhält fünf Telefonnummern, kann es durchaus sein, dass er trotz unterschiedlicher Nummern und unterschiedlicher Firmennamen immer wieder in der Zentrale der gleichen Firma landet. Ein Preisvergleich wird so unmöglich.

In Baden-Württemberg sollte man lieber keinen Schlüsseldienst rufen: Hier kostet die Handwerkerstunde durchschnittlich 134 Euro – ohne Materialkosten. Mit 131 Euro folgt Berlin nach dem Saarland bereits auf Platz 3. Einige Schlüsseldienste berechnen in Berlin bis zu 160 Euro – plus 50 Prozent Notdienstaufschlag ab 18 Uhr und 100 Prozent ab 22 Uhr. Mehrwertsteuer und 30 Euro Anfahrtkosten kommen ebenfalls hinzu. Ein Schlüsseldienst verlangte sogar 375 Euro für das Türöffnen! Angemessen ist bei einer zugefalle-



Illustration: Susanne Nöllgen

Wer den Schaden hat, kriegt häufig auch noch eine gesalzene Rechnung

nen Tür ein Preis zwischen 40 und 90 Euro tagsüber. Die Innung für Metall- und Kunststofftechnik Berlin vermittelt unter der Berliner Rufnummer 69580580 seriöse Anbieter. Notdienstzentralen kassieren zu meist zusätzliche Gebühren. Oft lässt sich die Tür, eventuell mit Hilfe eines versierten Nachbarn, auch selbst öffnen. Um Ärger und Kosten zu vermeiden, sollte ein Ersatzschlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegt werden.

Rainer Bratfisch

IVD-MARKTMIETSPIEGEL

Münchner Verhältnisse in nachgefragten Lagen



Foto: Sabine Münch

In Lichtenberg (hier: Kaskelkiez) sind die Neuabschlussmieten laut IVD am stärksten gestiegen

Wer in Berlin eine Wohnung neu anmietet, muss im Schnitt 20 Prozent mehr bezahlen als der Mietpiegelwert ausweist. Das belegt der kürzlich erschienene Marktmietspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Insgesamt sind die Neuvertragsmieten im Berliner Geschosswohnungsbau seit 2009 um 7,3 Prozent gestiegen.

Rechtlich bindend ist die Übersicht des IVD nicht, aber immerhin aktuell ist sie. Stichtag der Datenerhebung war der 1. Mai 2011. Weil lediglich die Neuabschlussmieten erfasst wurden, wird die jüngste Marktentwicklung in diesem Bereich sehr genau wiedergegeben.

Die Schwerpunktmiete, das heißt, die am häufigsten anzutreffende Miete in Standardwohnlagen, beträgt demnach 6,20 Euro pro Quadratmeter ohne Nebenkosten. Im Vorjahr lag sie noch bei 6 Euro, 2009 bei 5,80 Euro. Zum Vergleich: Nach dem neuen Berliner Mietspiegel beträgt die Durchschnittsmiete 5,21 Euro. Den stärksten Preisanstieg – der IVD spricht hier lieber von „Mietdynamik“ – weist mit 14,3 Prozent Lichtenberg auf, gefolgt von Neukölln (13,7 Prozent) und Mitte (12 Prozent). Zweistellige Mietstei-

gerungen gibt es auch in Vorzugswohnlagen von Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow.

„Vom Run auf die Innenstadt profitieren auch Wedding und Neukölln, die vormals weniger im Fokus der Wohnungssuchenden waren“, so Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. In einzelnen besonders nachgefragten Lagen, etwa in der Dorotheenstadt und dem Scheunenviertel in Mitte sowie den Ku’damm-Seitenstraßen, weist Berlin mittlerweile Münchner Verhältnisse auf. Dort werden inzwischen Spitzenmieten von 14,50 Euro pro Quadratmeter verlangt. Während in der Innenstadt die Preise also kontinuierlich ansteigen, sind Randbezirke wie Spandau oder Marzahn-Hellersdorf wenig nachgefragt und bieten daher noch vergleichsweise günstigen Wohnraum.

Birgit Leib

Die Anpassung ist überfällig

Die Anpassung der Unterkunftskosten für Bezieher von Arbeitslosengeld II verzögert sich weiter. Weil sich der rot-rote Senat nicht einigen kann, müssen immer mehr Betroffene einen Teil der Miete aus eigener Tasche aufbringen. Der Berliner Mieterverein hat nun in einem Offenen Brief eine rasche Problemlösung gefordert.

Dass die übernommenen Unterkunftskosten den aktuellen Mietpreisen hoffnungslos hinterherhinken, ist spätestens seit Erscheinen des neuen Mietspiegels klar. Weil die akzeptierten Miethöhen vor allem bei den größeren Haushalten unrealistisch sind, müssen mittlerweile etwa 30000 Bedarfsgemeinschaften einen Teil der Miete selber tragen. Einig ist man sich im Senat darüber, dass sich die Richtwerte künftig am Mietspiegel orientieren sollen. Zu-

dem soll die Ausführungsvorschrift (AV) Wohnen durch eine – weniger klageanfällige – Rechtsverordnung ersetzt werden. Gestritten wird aber noch darüber, wie die Richtwerte ermittelt werden. Während Finanzsenator Ulrich Nußbaum (SPD) die einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel zugrunde legen will, soll der Richtwert nach dem Willen der Sozialsenatorin Carola Blum (Die Linke) aus einfacher und mittlerer Lage gebildet werden. Eine Berücksichtigung nur der einfachen Lage sei stadtentwicklungspolitisch verfehlt, sagt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild: „Die gewünschte soziale Mischung ist gefährdet, wenn ALG-II-Bezieher auf ausschließlich einfache Lagen verwiesen werden.“ Wenn immer mehr Arbeitslose wegen zu niedriger Richtwerte gezwungen sind, umzuziehen, würde das am Markt zudem einen re-

gelrechten Preisschub auslösen, so Wild. Denn jeder Umzug führt zu höheren Preisen bei der Neuvermietung.

Der Finanzsenator rechnet bei dem Modell der Sozialsenatorin mit Mehrkosten von rund 6,6 Millionen Euro.

Birgit Leiß



Foto: Sabine Münch

Die amtlichen Mietbegrenzungen für Hartz-IV-Bezieher sind unrealistisch niedrig

Anzeige

SOZIAL UND KLIMAGERECHT.

SPD und Linke haben Berlins Wohnungsmarkt zehn Jahre sich selbst überlassen, mit der GSW eine Kleinstadt an die Börse gebracht und das Klimaschutzgesetz beerdigt.

Wir wollen:

- Mietsteigerungen begrenzen
- Wohnraum vor Zweckentfremdung schützen
- Sozialwohnungen retten
- Klimaschutz statt Heizkostenanstieg

Mehr unter www.gruene-berlin.de



DER VERANSTALTUNGSTIPP

Zwischen Romantik und Revolution

Zum Tag des offenen Denkmals am 10. und 11. September öffnen wieder zahlreiche Denkmäler ihre Pforten für Besucher. Darunter sind interessante Neuentdeckungen wie die zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Mälzerei in Pankow oder die wenig bekannte Waldsiedlung in Karlshorst. Passend zum diesjährigen Schwerpunktthema „Romantik, Realismus, Revolution“ kann man dem Wandel des Klausener Kiezes am Charlottenburger Schloss nachspüren oder die Restaurierung eines besonders prachtvollen Treppenhauses in Friedenau bewundern. Die meisten Angebote sind kostenlos, bei etlichen muss man sich aber rechtzeitig anmelden. Das Programmheft liegt in Rathhäusern, Bürgerämtern und anderen öffentlichen Orten aus. Im Internet ist es verfügbar unter www.berlin.de/denkmaltag. bl



■ Die Broschüre „Romantik, Realismus, Revolution – Berliner Erbe“ gibt es kostenlos in Rathhäusern und Bürgerämtern

„MARIENGRÜN“

Getrennt wohnen, gemeinsam grillen

In Marienfelde baut die Degewo eine Siedlung so um, dass sie unterschiedlichen Generationen und Lebensentwürfen gerecht wird



Foto: Sabine Münch

In Marienfelde wird ein Quartier mit 2400 Wohnungen so umgebaut, dass es den unterschiedlichen Bedürfnissen von Singles, Familien und Senioren entsprechen soll. Mit dem Pilotprojekt will die Wohnungsbaugesellschaft Degewo dem demografischen Wandel Rechnung tragen – und neue Mieter gewinnen.

In den 70er-Jahre-Hochhäusern zwischen Waldsassener Straße und Tirschenreuther Ring wird es künftig Aufgänge mit barrierearmen Wohnungen und Abstellmöglichkeiten für Rollatoren geben, andere dagegen werden Kinderwagenräume und den Spielplatz vor der Haustür bieten.

„Nach unserer Erfahrung wollen die unterschiedlichen Gruppen separat wohnen“, erklärt der Degewo-Sprecher Lutz Ackermann. Das Konzept sehe daher keine Mischung, sondern unterschiedliche Angebote für die Generationen vor. Natürlich werde niemand gezwungen, umzuziehen, betont der Sprecher: Man könne zwar innerhalb der Siedlung wechseln, aber ein Single könne auch weiterhin in einem Familienhaus wohnen. „Das wird sich mit der Zeit von selber sortieren.“

Die Mieter werden an den Planungen beteiligt. So fanden bereits mehrere Workshops statt, in denen die Bewohner ihre Wünsche zur Umgestaltung der Grünflächen einbringen konnten. Die künftige Parklandschaft soll ein Begegnungsraum der Generationen werden, mit Grillplät-

zen, Ruhezeiten und Spielmöglichkeiten für die Kinder. Gleichzeitig wird „Mariengrün“, so der neue Name der Siedlung, umfassend energetisch saniert. Neben Wärmedämmung und Fensteraustausch sind auch zwei Blockheizkraftwerke geplant. Der Energieverbrauch soll sich dadurch halbieren.

Insgesamt 105 Millionen Euro will die Degewo in die Modernisierung investieren. Dank öffentlicher Förderung sowie erheblichen Einsparungen bei den Heizkosten steigt die Warmmiete um vergleichsweise moderate vier Prozent. Im Falle des 27-Geschossers in der Waldsassener Straße 29, der als erstes an die Reihe kommt, bedeutet dies: Die Bruttowarmmiete von derzeit durchschnittlich 7,98 Euro pro Quadratmeter wird auf 8,51 Euro erhöht.

Mit fünf Jahren Bauzeit rechnet die Degewo, losgehen sollte es schon im August. Für erhebliche Aufregung unter den Bewohnern sorgte die Nachricht, dass bei der Sanierung auch asbesthaltige Bauteile beseitigt werden. Nach Angaben der Degewo handelt es sich aber um fest gebundenen Asbest, daher bestehe keine Gesundheitsgefahr.

Birgit Leiß

DER BUCHTIPP

Ein Wegweiser durch Berlins Baugeschichte



■ **Dieter Hoffmann-Axthelm:**
Das Berliner Stadthaus,
311 Seiten, über
150 Abbildungen,
DOM publishers
2011, 28 Euro

Als Stadttheoretiker und Stadtplaner war Dieter Hoffmann-Axthelm maßgeblich am sogenannten Planwerk Innenstadt beteiligt. Sein Buch „Das Berliner Stadthaus“ ist ein auch für stadtgeschichtliche Laien interessant zu lesender Führer zum verbliebenen Bestand historischer Stadthäuser. Wer auf Entdeckungsreise gehen will, findet derzeit keinen besseren Wegweiser. Der Begriff Stadthaus dient als Oberbegriff für eine Vielzahl von Haustypen. Von den mittelalterlichen Wurzeln des Hausbaus über den 30-jährigen Krieg, die Stadterweiterungen, die Verstaatlichung des Wohnungsbaus in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, die stärkere Orientierung auf den Mietmarkt unter Friedrich II. und das vormoderne Mietshaus kommt der Autor zum bürgerlichen Mietshaus, zu den Mietskasernen und zur Verbindung von Wohnen und Gewerbe. Er fordert eine „grundsätzlich neue Weichenstellung in der Berliner Stadtentwicklungspolitik“. Großstadthäuser müssten wieder flexibel und variantenreich sein. Große Flächen sollten nicht mehr an Großinvestoren verkauft, sondern parzelliert und individuell bebaut werden – unter Berücksichtigung von Mieterinteressen. *rb*

HOFBEGRÜNUNG

Wettbewerb zeigt breites Ideenspektrum

Die Mieter der Herbert-Baum-Straße in Weißensee haben hinter ihrem Haus ein kleines Paradies geschaffen – mit einem selbst angelegten Klostergarten, Pfirsichbäumen, Hochbeeten aus recycelten Abbruchziegeln und einem Gewächshaus. Entstanden ist eine grüne Oase, die die Nachbarn miteinander ins Gespräch bringt und gleichzeitig den Folgen des Klimawandels entgegenwirkt. Beim Wettbewerb „Grüne Höfe = Gutes Klima“ gab es dafür einen Preis.

Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte die Grüne Liga die schönsten Höfe Berlins gesucht. 43 Hofprojekte haben sich an dem Wettbewerb beteiligt, darunter Mietergemeinschaften und Genossenschaften ebenso wie Hauseigentümer und soziale Einrichtungen. Zwölf davon wurden prä-

miert. Sie erhielten Geldpreise und Pflanzgutscheine. Für weitere neun Projekte gab es eine Anerkennung. „Wir wollten möglichst viele ehren und haben daher bewusst keinen Hauptgewinner ausgewählt“, erklärt Gudrun Vinzing von der Grünen Liga. „Die eingereichten Beiträge zeigen ein breites Spektrum an Ideen für die nachhaltige Begrünung von Hinterhöfen in der Stadt“, so Ulrich Nowikow, Leiter der siebenköpfigen Jury.

Zu den Preisträgern gehören beispielsweise ein 60 Quadratmeter kleiner Staudengarten in der Ackerstraße 19, ein komplett entsiegelter Gemeinschaftshof eines Mehrgenerationenhauses in der Wönnichstraße 19 und das genossenschaftliche Wohnprojekt „Leuchtturm“ in der Pappelallee 43. Sie alle zeigen eindrücklich, dass begrünte Höfe auch aktiver Umwelt- und Klimaschutz



Foto: Sabine Münch

sind. So wurden Fahrradschuppen und Kompostklos gebaut, Insektenhotels und Streuobstwiesen angelegt oder innovative Möglichkeiten der Regenwassernutzung ausgetüfelt.

Birgit Leiß

Gelebter Umwelt- und Klimaschutz: der prämierte Hof in der Herbert-Baum-Straße

■ Auch nach dem Ende des Wettbewerbs berät die Grüne Liga kostenlos über Möglichkeiten der Hof- und Fassadenbegrünung. Grüne Liga e.V. Prenzlauer Allee 8 www.grueneliga-berlin.de ☎ 4433910

MÜLLSCHLUCKER

Gebremstes Aus

Der Protest gegen die geplante Schließung der Müllschlucker hatte Erfolg. Nach der Ende Juni in Kraft getretenen neuen Bauordnung dürfen bestehende Müllschächte weiter betrieben werden, sofern Mülltrennung und Brandschutz gewährleistet sind. In der Praxis dürften aber nur die wenigsten Anlagen diese Voraussetzungen erfüllen.

Mülltrennung ist bei Müllabwurfanlagen meist nicht möglich



Foto: Christian Muhrbeck

Die im letzten Jahr beschlossene Stilllegung sämtlicher Müllabwurfanlagen ab 2013 wurde damit wieder rückgängig gemacht. Unterstützt von einem Bündnis aus CDU und Linken hatten sich viele Mieter vehement gegen die neue Regelung gewehrt. Begründung: Mülltrennung und der Betrieb von Müllschächten müsse kein Widerspruch sein. Etwa 4000 Müllschlucker gibt es noch in Berlin, meist in Großsiedlungen oder Hochhäusern.

Abgesehen von der Bequemlichkeit gibt es fast nur Nachteile: Die Abfuhr ist teuer, nicht selten verursachen sie Brände und sie verleiten dazu, den Müll einfach in die Schächte zu werfen, statt ihn getrennt zu entsorgen. Die meisten Wohnungsbaugesellschaften würden die Anlagen daher lieber schließen, doch oft scheitert dies am Widerstand der Mieter. So zum Beispiel in der Schlangenbader

Straße. Mit dem nun beschlossenen Kompromiss können die Wohnungsunternehmen dennoch gut leben: „Wir haben Anlagen in Marzahn, wo die Mülltrennung sehr gut funktioniert, was wir auch an den niedrigen Betriebskosten sehen“, sagt der Sprecher der Degewo, Michael Zarth. Man prüfe immer den Einzelfall. Anders als bisher muss für den Weiterbetrieb nun keine Ausnahmegenehmigung mehr beim Bezirk beantragt werden. Ob die Belange des Brandschutzes und der Mülltrennung gewahrt sind, liegt nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Verantwortung der Eigentümer.

„Für die Mieter sind die Kosten das Entscheidende, und da fallen Müllschlucker fast immer negativ auf“, gibt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild zu bedenken.

Birgit Leiß

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Kürzung wider besseren Wissens

Für soziale Projekte in den Stadtteilen hat das Programm „Soziale Stadt“ kein Geld mehr

Die Bundesregierung will die Programme der Städtebauförderung noch einmal um 45 Millionen Euro kürzen. Im Haushalt 2012 sind dafür nur noch 410 Millionen Euro vorgesehen.

und Stadtumbauprogramme bis zur Bedeutungslosigkeit zusammenzustrichen“, erklärt Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes. „Das ist wohnungspolitisch falsch und auch finanzpolitisch nicht nachvollziehbar.“

Das Bundesbauministerium hat gerade eine neue Studie vorgelegt, die zeigt, dass jeder Euro der Städtebauförderung Investitionen von 7,10 Euro auslöst. Siebenkotten fordert deshalb, dass die staatlichen Mittel mindestens wieder auf das Niveau von 2010, also auf 610 Millionen Euro, aufgestockt werden. Auch die Sonderkonferenz der Landesbauminister hat sich einstimmig gegen Kürzungen ausgesprochen. „Das Bundeskabinett hat in seiner Haushaltsentscheidung eigene Erkenntnisse ignoriert“, kritisiert Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD).

Als Ausgleich kündigte Bundesbauminister Peter Ramsauer (CSU) ein neues KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ an, für das 92 Millionen Euro veranschlagt sind. Das sind allerdings keine Fördermittel,

sondern verbilligte Kredite. Auch wiegt diese Summe die Kürzungen der vorigen zwei Jahre bei Weitem nicht auf.

Das Programm „Soziale Stadt“ zur Förderung sozial benachteiligter Quartiere, welches im letzten Jahr von 95 auf 28 Millionen Euro radikal zurückgefahren wurde, soll 2012 auf 40 Millionen Euro aufgestockt werden. Im Vergleich zu 2010 ist das aber immer noch weniger als die Hälfte. Es bleibt auch dabei, dass damit keine sozial-integrativen Maßnahmen, sondern nur noch Bauvorhaben gefördert werden. Der Arbeitskreis Berliner Quartiersmanagementbeauftragter hat deshalb eine neue Kampagne zum Erhalt des Programms gestartet und plant eine Bundestagspetition.

Auf breiten Protest stieß auch die völlige Streichung des KfW-Förderprogramms „Altersgerechter Umbau“, mit dem die Schaffung barrierefreien Wohnraums unterstützt wird. Selbst die generell subventionsfeindliche FDP fordert, dieses Programm beizubehalten.

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

Die Städtebauförderung wird um rund zehn Prozent gekürzt. Schon für 2011 hatte der Bund gegen heftige Proteste die Mittel von 610 auf 455 Millionen Euro zusammengestrichen. Innerhalb von zwei Jahren fiel ein Drittel der Städtebauförderung dem Rotstift zum Opfer.

„Die Bundesregierung ist auf dem besten Weg, Städtebauförderung

■ Weitere Informationen zur Aktion des Berliner Quartiersmanagements unter <http://soziale-stadt-retten.de>

DER BROSCHÜRENTIPP

Wohnungsmängel und Mietminderung

Jede fünfte Rechtsberatung der Mietervereine im Deutschen Mieterbund dreht sich um Wohnungsmängel. Viele Mieter kennen ihre Rechte nicht und verzichten auf Reklamationen, zahlen trotz Mängeln weiter die volle Miete oder geben Reparaturen unnötig selbst in Auftrag. Der Deutsche Mieterbund hat deshalb in einer neuen Broschüre „Wohnungsmängel und Mietminderung“ die wichtigsten Rechte und Pflichten bei Mängeln rund um die Wohnung aufgelistet und nennt anhand von mehr als 500 Gerichtsurteilen Beispiele, wann und in welchem Umfang die Miete gemindert werden darf.

mm



■ Die Broschüre *Wohnungsmängel und Mietminderung ist für 6 Euro erhältlich in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins sowie über www.mieterbund.de*

Der Film ist zu sehen auf YouTube: www.youtube.com/watch?v=-kgoiswqlyk

DER WEBTIPP

Video mit Aha-Effekt

Die Serie von Treppenhausbränden in Berlin reißt nicht ab. Viele Todesfälle könnten verhindert werden, wenn sich die Bewohner beim Ausbruch eines Feuers richtig verhalten würden. Zu diesem Zweck hat die Berliner Feuerwehr in Zusammenarbeit mit Spezialisten der Freien Universität einen innovativen Aufklärungsspot erstellt, der fast ohne Sprache auskommt. Der zweieinhalb Minuten lange Film zeigt die Rauchausbildung bei einem Brand im Zeitraffer. Anschaulich wird, wie schnell sich der Qualm auch nach kleinen Bränden im gesamten Treppenhaus ausbreitet und wie gefährlich es in dieser Situation ist, die Wohnungstür zu öffnen. Sobald die Tür aufgeht, dringt der giftige Rauch in Sekundenschnelle in die Wohnung ein. Türen geschlossen halten, nicht ins Treppenhaus laufen und auf das Eintreffen der Rettungskräfte warten, lautet daher der dringende Rat der Feuerwehr.

bl

Sozialbindungen verramscht

Das Abgeordnetenhaus hat am 23. Juni gegen den heftigen Protest der betroffenen Sozialmieter, des Berliner Mietervereins (BMV) und der Opposition das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (kurz: Wohnraumgesetz) beschlossen. Damit verabschiedet sich der Senat aus dem Sozialen Wohnungsbau.

Mit dem neuen Gesetz werden von den 160 000 Sozialwohnungen Tausende von den sozialen Bindungen befreit. Der Senat bietet den Eigentümern einen Nachlass von 15 Prozent an, wenn sie die Förderdarlehen vorzeitig zurückzahlen. Die Hälfte der Wohnungen in den betreffenden Wohnanlagen stellt der Senat dann von der Belegungsbindung frei. Bei den 28 000 Sozialwohnungen, für die keine Anschlussförderung mehr bewilligt wurde, gilt nach einem Eigentümerwechsel die ortsübliche Vergleichsmiete. Bisher galt hier die Kostenmiete, die wegen der exorbitant hohen Baukosten bei 13 bis 19 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegt. Mehrere Eigentümer nutz-

ten solche Mietforderungen, um die Sozialmieter loszuwerden. Die Mietpiegelwerte liegen jedoch auch nicht gerade im Bereich dessen, was ein Sozialmieter zahlen kann. In den zutreffenden Baualtersklassen hat ein Oberwert schon die 10-Euro-Schallmauer durchbrochen. Die Initiative „sozialmieter.de“ hoffte, auf erheblich günstigere Mieten zu kommen, wenn statt Bemessung an der Vergleichsmiete bei einem Eigentümerwechsel die Kostenmiete neu berechnet würde. Schließlich haben die Neueigentümer, die die Häuser aus einer Insolvenz heraus erwerben, nicht mehr die hohen Kapitalkosten der ursprünglichen Bauherren zu tragen. „Die rot-rote Koalition schlägt sich endgültig auf die Seite von findigen Immobilienspekulanten, die auf Kosten von Mietern sowie zu Lasten des Landeshaushalts Sozialwohnungen zweckentfremden und exorbitante Renditen erwirtschaften“, erklärt „sozialmieter.de“-Sprecher Sebastian Jung. Sozialmieter, die die Mieterhöhungen nicht tragen können, sollen nun nach Intervention des Abgeordneten



Foto: Sabine Münch

Döring (Linke) länger Chancen auf Mietausgleich haben. Wenn sie sich zum Auszug entschließen, haben sie in Zukunft nicht mehr nur sechs Wochen, sondern sechs Monate Zeit zum Kofferpacken – „ein minimales Trostpflaster“, kommentiert der Berliner Mieterverein. Dass für Tausende Sozialwohnungen keine Sozialbindungen mehr gelten werden, obwohl ihr Bau gerade zu diesem Zweck mit Milliardensummen von der öffentlichen Hand gefördert wurde, hält BMV-Geschäftsführer Reiner Wild für „skandalös“. Gerade bei der gegenwärtigen Anspannung des Marktes wären Wohnungen für weniger zahlungskräftige Mieter wichtig.
Jens Sethmann

Für die 28 000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung gilt künftig nach einem Eigentümerwechsel der Mietspiegel (hier: Feilner-Höfe in Kreuzberg)

ENERGIE

Erhebliches Sparpotenzial beim Warmwasser

Tipps von co2online unter www.co2online.de (Suchbegriff: Warmwasser) und von der Dena unter: www.thema-energie.de/heizung-heizen/warmwasser.html

Mit einem Anteil von fast 28 Prozent ist die Warmwasserbereitung der größte Stromverbraucher in privaten Haushalten. Etwa jeder fünfte Haushalt heizt das Wasser elektrisch mittels Boiler oder Durchlauferhitzer auf. Das Verbraucherportal „co2online“ gibt Spartipps.

Warmes Wasser lässt sich mit Hilfe von Sparduschköpfen und Durchlaufbegrenzern effizienter nutzen, so co2online. Bei täglich fünf Minuten Duschen könnten damit im Jahr etwa 16 500 Liter Wasser und rund 160 Euro gespart werden. Auch poröse oder verkalkte und dadurch durchlässige Dichtungen können literweise Wasser verschwenden. Er-

satz gibt es für wenige Cent im Baumarkt. Auch beim Geschirrspülen und Wäschewaschen kann man Energie sparen: Beide Geräte sollten immer nur voll beladen laufen, Geschirr vorher eingeweicht werden. Bei der Wasch-



Foto: epr

maschine kann dank moderner Kaltwaschmittel bei normaler Verschmutzung eine Temperaturstufe heruntergeschaltet werden. Bei größerer Verschmutzung sollte lieber länger statt heißer gewaschen werden, rät das Verbraucherportal. An Boiler und Durchlauferhitzer sollte man die Temperatur so regulieren, dass das Wasser maximal 60 Grad Celsius warm wird. Laut Deutscher Energie-Agentur (Dena) ist es am effizientesten, die Temperatur des Durchlauferhitzers so einzustellen, dass das warme Wasser ohne die Zumischung von kaltem Wasser genutzt werden kann. Denn beim Mischen gehe viel Wasser und Energie verloren.
Kristina Simons

Wer den Boiler nicht auf höchster Stufe betreibt, kann viel Geld sparen

AUF DEM IRRWEG

Justizministerium plant
Mietrechtsänderungen

Foto: Christian Muhrbeck



Die schwarz-gelbe Bundesregierung macht ernst mit ihrem angekündigten Angriff auf das Mietrecht. Justizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) hat einen Referentenentwurf für ein „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ – kurz: Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) – erarbeiten lassen, der vermutlich im September in den Bundestag eingebracht wird. „Falsch, unnötig und gefährlich“, lautet die vernichtende Kritik des Deutschen Mieterbundes (DMB) an dem Gesetzesvorhaben.

Die Regierungsfractionen CDU/CSU und FDP haben schon 2009 in ihrem Koalitionsvertrag vermieterefreundliche Änderungen des Mietrechts beschlossen. Weite Teile davon will die Bundesregierung jetzt umsetzen. Das Bundesjustizministerium hat sein lange angekündigtes Mietrechtsänderungsgesetz zwar immer noch nicht offiziell in den Bundestag eingebracht, es liegt nun aber ein Referentenentwurf vor, der sich zu Redaktionsschluss noch in der Ressortabstimmung befand. Mit dem Gesetz will Schwarz-Gelb einerseits Hindernisse für die Gebäudesanierung und mehr Energieeffizienz beseitigen, um die Klimaschutzziele zu erreichen, andererseits das „Mietnomadentum“ bekämpfen – beides mit erheblichen Einschnitten in die Rechte der Mieter.

„Es ist ein Irrweg“, so der Präsident des DMB, Franz-Georg Rips. „Mit dem Abbau von Mieterrechten wird für den Klimaschutz und die Energieeffizienz nichts gewonnen.“ Was als energetische Modernisie-

rung gilt und somit vom Mieter zu dulden ist, wird im Gesetzentwurf der Bundesregierung deutlich ausgeweitet: Modernisierungsmaßnahmen sind „Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen, durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird“. Es soll also nicht mehr darauf ankommen, ob beim Mieter eine Heiz- oder Nebenkostenersparnis entsteht.

Lasten einseitig bei den Mietern

Auch die Umstellung der Heizung auf Fernwärme oder den Anschluss an eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage müssen Mieter dulden und über Mieterhöhungen bezahlen – selbst wenn sie nichts davon haben. Sogar Fotovoltaik-Anlagen oder Windkraftwerke könnten sich Eigentümer



Energetische Sanierung ist eine Gemeinschaftsaufgabe – bezahlen sollen aber die Mieter

Foto: Christian Muhrbeck



zumutbaren Härte abzulehnen, will der Bund drastisch einschränken. Die zu erwartende Mieterhöhung soll kein Härtegrund für die Duldung der Maßnahme mehr sein, sondern sich nur noch bei der Miethöhe nach Modernisierung auswirken. „Die bisherigen Härtegründe werden durch die Hintertür de facto abgeschafft“, kommentiert der DMB, weil bei Härte immer die Notwendigkeit des Klimaschutzes berücksichtigt werden soll.

Die Frist, in der Mieter eine Härte einwenden können, wird zudem verkürzt. Bereits in dem Monat nach der Modernisierungsankündigung



Foto: Christian Muhrbeck

über die Modernisierungsumlage von den Mietern bezahlen lassen – und die Einspeisevergütung für den erzeugten Strom alleine einstreichen. Die bisherige Regelung, dass elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen, bleibt unverändert. Je teurer eine Modernisierung ausfällt, desto höher steigt also die Miete. „Richtiger wäre es, stattdessen zu sagen: Je besser und effizienter die Modernisierungsmaßnahme, je größer die Energieeffizienzverbesserungen sind, desto mehr kann auch die Miete steigen“, erklärt dazu Franz-Georg Rips. Daher plädiert der Mieterbund wie auch der Berliner Mieterverein (BMV) dafür, die Elf-Prozent-Umlage abzuschaffen und stattdessen Mieterhöhungen immer nur im System der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzulassen – wobei dem energetischen Zustand der Wohnung ein größeres Gewicht beizumessen ist.

Die Möglichkeiten, eine Modernisierungsmaßnahme aufgrund einer un-

Gesetzentwurf contra „Mietnomaden“: Ein Phantom wird aufgeblasen

Die übertriebene Angst vor dem äußerst seltenen Phänomen der „Mietnomaden“ wird im Gesetzentwurf der Bundesregierung lang und breit aufgegriffen. In der 37-seitigen Begründung geht es auf 15 Seiten allein um das Vorgehen gegen Mietnomaden. In sieben Gesetzen sollen 13 Vorschriften geändert werden – für ein Delikt, das von Eigentümerverbänden zwar ausdauernd beklagt und vom Privatfernsehen immer wieder in effekthascherischen Doku-Soaps ausgeschlachtet wird, aber in der Realität laut einer von der Bundesregierung beauftragten wissenschaftlichen Studie kaum vorkommt.

Geplant ist, dass der Vermieter künftig fristlos kündigen darf, wenn der Mieter die Kautions nicht zahlt oder mit zwei Monatsmieten in Verzug ist. Außerdem soll die Räumung per einstweiliger Verfügung angeordnet werden können, wenn der Vermieter eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges erhoben hat und der Mieter einer Hinterlegungsanordnung nicht nachkommt.

„Ein neuer Kündigungstatbestand ist überflüssig“, erklärt DMB-Präsident Franz-Georg Rips. „Schon heute gilt: Wer nicht zahlt, kann fristlos gekündigt werden.“ Bei der Räumung per einstweiliger Verfügung besteht die große Gefahr, dass der Rechtsweg für betroffene Mieter verkürzt wird.



Foto: Christian Muhrbeck



Die Ansprüche an Modernisierungsankündigungen durch den Vermieter sollen reduziert, Mietminderungsansprüche von Mietern wegen baubedingter Unannehmlichkeiten nicht mehr durchsetzbar sein



Foto: Christian Muhrbeck

müssen sie dem Vermieter die Gründe dafür mitteilen. Wenn der Mieter die Frist versäumt, kann er die Mieterhöhung nicht mehr abwenden. Für den BMV ist das „eine wahrhaftige Mieterfalle“. Für Mieter wird es ohnehin schwieriger, vor einer Modernisierung die künftigen Wohnkosten abzuschätzen. Bei Modernisierungsankündigungen soll es ausreichen, wenn der Vermieter auf „anerkannte Pauschalwerte“ Bezug nimmt, um über die Energieeinsparung zu informieren. Dadurch wird auch im Nachhinein die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Modernisierung für den Mieter nicht mehr überprüfbar. Wird der Gesetzentwurf verabschiedet, könnten sich viele Eigentümer die Modernisierungsankündigungen gleich ganz sparen. Wenn ein Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme nicht pflichtgemäß ankündigt, soll künftig die mögliche Mieterhöhung sechs Monate später wirksam werden. Weitere Sanktionen gibt es nicht. Für Eigentümer, die häufig Schwierigkeiten haben, korrekte Ankündigungen zu verfassen, ist das eine kalkulierbare Mindereinnahme: Wenn sie für sechs Monate auf den Mieterhöhungsbetrag verzichten, können sie einfach losbauen, ohne den Mietern auch nur irgendwas mitzuteilen.

Foto: GeWoSüd



Außerdem soll bei energetischen Modernisierungen das Mietminderungsrecht für drei Monate völlig abgeschafft werden. Das bedeutet: Fallen im Zuge der Sanierungsarbeiten Heizung und Warmwasser aus,

Im Zivilrecht ohne Beispiel

ist das Haus komplett eingerüstet, gibt es keine Lüftungsmöglichkeiten mehr und leben Mieter wochenlang im Baustellendreck und -lärm, müssen sie künftig trotzdem die volle Miete zahlen. Erst wenn die Beeinträchtigungen nach einem Vierteljahr immer noch bestehen, können sie ab diesem Zeitpunkt die Miete mindern. Damit will der Gesetzge-

„Es darf nicht sein, dass ein Räumungstitel ergeht, nur weil der Mieter die Sicherheit nicht oder nicht vollständig erbracht hat“, erklärt Rips. „Es darf auch keine Räumungstitel geben, ohne dass die vom Vermieter behaupteten Zahlungsansprüche geprüft und von einem Gericht für begründet erklärt worden sind.“ Dass Wohnungsbetrüger strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden, stellt Rips in keiner Weise in Frage. Zu diesem Zweck jedoch zahlreiche zivilrechtliche Vorschriften zu ändern, hält der Deutsche Mieterbund für unnötig und überflüssig. „Hierdurch wird das behauptete Mietnomadenproblem nicht gelöst und kein Betrugsfall verhindert“, so Rips. „Das ist gefährlich, lädt zum Missbrauch ein und ist der falsche Weg.“

Foto: Christian Muhrbeck



Viel Aufhebens um eine seltene Spezies: Mietbetrüger kommen auch nach einer Untersuchung der Bundesregierung nicht oft vor

Auch der Vorsitzende des Deutschen Mietgerichtstages, Amtsrichter Ulf Börstinghaus, hält das Mietnomadenproblem für aufgebauscht. „Viel interessanter ist inzwischen das neu aufgetretene Phänomen der Vermieternomaden“, sagt Börstinghaus im Interview mit dem Internetportal „Der Westen“. Immer mehr Woh-

nungen werden an ausländische Investoren verkauft, die für Mieter kaum zu erreichen sind. „Die sitzen dann weiß Gott wo und wechseln die Verwalter wie andere die Unterhosen“, so Börstinghaus. „Schicken Sie mal eine Mängelanzeige auf die Caymaninseln ... oder auf die Isle of Man.“

js



Foto: Rheinenergie/Christoph Preuss



Photovoltaik und Windenergie: die Modernisierungskosten den Mietern, die Vergütungen den Vermietern

ber die Eigentümer zum zügigen Bauen animieren. Eine solche Regelung wäre im Zivilrecht beispiellos. „Niemand muss 100 Prozent zahlen, wenn die Gegenleistung nicht zu 100 Prozent in Ordnung ist“, sagt DMB-Präsident Rips. Im Vergleich mit den Baukosten sind die Minde-rungsbeträge schließlich auch so gering, dass sie kein Investitionshin-dernis darstellen können. „Davon macht kein vernünftig denkender Eigentümer Investitionen abhängig“, so Rips. Die Neuregelung würde auch für Streit sorgen, wenn gleich-zeitig mit einer energetischen Mo-dernisierung andere Baumaßnahmen ausgeführt werden, die ebenfalls den Gebrauchswert der Wohnung beeinträchtigen und somit zu einer Mietminderung berechtigen. „Die Bundesregierung will offen-sichtlich energetische Modernisie-rungen um jeden Preis durchsetzen – gleichgültig, wie belastend die Baumaßnahmen für die Betroffenen sind, ob die Modernisierung sinnvoll oder wirtschaftlich ist oder nicht, ob Energie oder Heizkosten in nennens-wertem Umfang eingespart werden, ob die Miete nach Abschluss der Baumaßnahme noch bezahlbar bleibt oder nicht“, erklärt der DMB-Präsident. „Mietrechtliche Vor-schriften haben in der Vergangen-heit energetische Modernisierungen weder verhindert noch erschwert. Deshalb werden die geplanten Mietrechtsverschlechterungen auch keine Klimaschutz- oder Energieeffi-zienzeffekte bewirken können.“ „Notwendiger Klimaschutz und Ener-gieeffizienz werden missbraucht, um Mieterrechte zu beschneiden und

Fotos: Christian Muhrbeck



Vermietern ungerechtfertigte Vor-teile zu verschaffen“, erklärt auch Heidrun Bluhm, wohnungspoliti-sche Sprecherin der Linksfraktion im Bundestag. „Schon das gültige Mietrecht kann Wohnungsnot, Mie-tenexplosion, Sanierungsstau und Verdrängungsprozesse nicht verhin-dern“, meint Bluhm und fordert, das Mietrechtssystem dringend zugun-ten der Mieter zu reformieren. Ihre Fraktion hat deshalb den Gesetzent-wurf der Berliner Bundesratsinitiative wortgleich übernommen und ihn auf diese Weise im Juli erstmals in die Bundestagsdebatte geworfen. Der vom Berliner Senat im Novem-ber 2010 in den Bundesrat einge-brachte Entwurf für ein „Gesetz zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten“ ist nach der Über-weisung an die zuständigen Aus-schüsse auf keiner Tagesordnung wieder aufgetaucht und droht auf dem Müllhaufen der gescheiterten Gesetzesinitiativen zu enden. Um dem Vorhaben neuen Schwung zu geben, hat die Linksfraktion diesen

Entwurf als Antrag in die Plenarde-batte gebracht. „Auch wenn die darin gemachten Forderungen noch hinter unseren eigenen Vorstellungen zurückbleiben, geht der Berliner Antrag einen großen Schritt in die richtige Richtung“, begründet die Linken-Abgeordnete Ingrid Rem-ers die Übernahme des Entwurfs. Zur Erinnerung: Der Berliner Senat hat vorgeschlagen, die Mieterhö-hungsmöglichkeiten in bestehenden Mietverhältnissen von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent in vier Jahren zu begrenzen. Von den Modernisierungskosten sol-len nur noch neun statt elf Prozent auf die Jahresmiete umgelegt wer-den. Außerdem sollen die Kommu-



Die Umstellung auf Fernwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung soll auch dann umlagefähig sein, wenn sie den Mietern Mehrkosten beschert

nen in die Lage versetzt werden, den sogenannten Mietwucherpa-ragrafen im Wirtschaftsstrafrecht auch in einzelnen Stadtteilen anzu-wenden. Damit Mieter den energie-



Die Mieterforderung nach mehr Verbindlichkeit des Energiepasses findet sich bei den Änderungsvorschlägen der Ministerin nicht

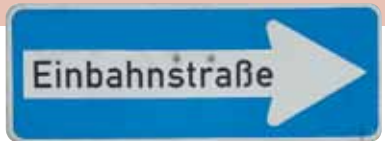
tischen Zustand eines Hauses einschätzen können, soll der Energieausweis Bestandteil des Mietvertrages werden. Zudem soll die Umstellung auf Contracting nur zulässig sein, wenn die Mehrheit der Mieterschaft zustimmt.

An die SPD und die Grünen im Bundestag gerichtet, fragte Remmers: „Es kann doch zumindest für die Oppositionsfaktionen hier im Hause eigentlich keine unüberwindliche Hürde sein, einem Antrag wohlwollend zuzustimmen, der von der in Berlin regierenden SPD verfasst worden ist, oder?“

Daniela Wagner, wohnungspolitische Sprecherin der Bundestags-Grünen, ist der Meinung, dass man dem Gesetzentwurf „seine Zustimmung, jedenfalls über weite Strecken, nicht verweigern kann“. Insbesondere in Metropolregionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestehe die Gefahr, dass einkommensschwächere Mieter „unter dem Deckmantel der energetischen Sanierung aus ihren Wohnungen herausaniert werden“, so Wagner.

Standpunkte weit auseinander

Die Sozialdemokraten äußerten sich vorsichtiger zustimmend. Der Hamburger SPD-Abgeordnete Ingo Eglhoff: „Die Mietentwicklung in bestimmten Teilgebieten steuern zu können, ist zumindest für große Städte wie Hamburg, Berlin, München und Köln wichtig. Ich finde, angesichts dessen lohnt es sich, über diesen Gesetzentwurf zu reden.“ Über eine Senkung der Modernisierungsumlage von elf auf neun Pro-



zent müsse man tatsächlich nachdenken, so Eglhoff. „Auch die Sache mit dem Energiepass ist sinnvoll.“ Entrüstung hingegen bei den Koalitionsfraktionen. Sie stören sich vor allem an der Reduzierung der Modernisierungsumlage. „Wenn wir diese Möglichkeiten beschneiden, dann riskieren wir, dass immer weniger Eigentümer bereit sind, in Wohnraum zu investieren“, erklärte der FDP-Abgeordnete Stephan Thoma. Die Union stößt ins gleiche Horn: „Wie wollen Sie die Eigentümer zu den notwendigen, aber teuren Modernisierungsmaßnahmen motivieren, wenn Sie ihnen Steine in den Weg legen?“, meinte der Berliner CDU-Abgeordnete Jan-Marco Luczak.

Eine Annäherung der gegensätzlichen Standpunkte zeichnet sich noch nicht ab. Doch für die Entscheidungsträger ist es nun Zeit, öffentlich Farbe zu bekennen. Die Mietrechtsdebatte ist eröffnet.

Jens Sethmann

Zwei Regelungen sind mieterfreundlich

In der Gesetzesnovelle der Bundesregierung gibt es zwei Punkte, die aus Mietersicht positiv zu bewerten sind. Überraschend mieterfreundlich ist die vorgeschlagene Regelung zum sogenannten Contracting ausgefallen: Wenn die Energieversorgung eines Hauses auf die Wärmelieferung durch einen externen Dienstleister (Contractor) umgestellt werden soll, muss eine effizientere Energienutzung und die Warmmietenneutralität für den Mieter gewährleistet sein. Diese gesetzliche Regelung ist für den DMB „schon lange überfällig“. Allerdings soll dieser Passus nicht auf bereits bestehende Wärmelieferungsverträge anwendbar sein. „Damit hilft die neue Contracting-Regelung bei weitem nicht allen Mietern“, merkt DMB-Präsident Franz-Georg Rips an.

Einen besseren Schutz vor Eigenbedarfskündigungen verspricht das Vorgehen gegen das sogenannte Münchener Modell. Mit dem kön-

nen nach bisheriger Gesetzeslage die Kündigungssperrfristen umgangen werden, wenn eine Personengemeinschaft ein Haus erwirbt und dann für deren Mitglieder Wohnbedarf geltend macht. Dieses Schlupfloch soll geschlossen werden. Allerdings fehlt weiterhin ein Schutz für die Mieter von Reihenhäusern, deren Grundstücke real geteilt werden. Verzichten will die Bundesregierung offenbar auf die Angleichung der Kündigungsfristen. Im Koalitionsvertrag hatten CDU/CSU und FDP noch vereinbart, die Fristen für Mieter und Vermieter zu vereinheitlichen und damit die für Mieter erfreuliche Mietrechtsänderung von 2001 zurückzudrehen. Seit damals beträgt die Kündigungsfrist für Mieter drei Monate, für Vermieter drei bis neun Monate – je nach Wohndauer des Mieters. Die Angleichung sei „endgültig vom Tisch“, sagte der FDP-Bundestagsabgeordnete Stephan Thoma. An-



Foto: Sabine Münch

fang Juli zur „Bild“-Zeitung. Die Nachrichtenagentur dpa zitierte gleichzeitig einen namentlich nicht genannten Unionssprecher: „Wir sehen im Moment nicht wirklich Handlungsbedarf.“ Zumindest im vorliegenden Referentenentwurf bleiben die Kündigungsfristen unangetastet. „Wir begrüßen es, wenn die Bundesregierung auf die Angleichung verzichtet“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die zuvor angekündigte Änderung hielt der BMV für unsinnig. js

Erfreuliches Detail: An den Kündigungsfristen soll nicht gerüttelt werden

Viele ehemalige Fabrikgebäude rund um die Warschauer Straße wurden in attraktive, aber kostspielige Lofts umgebaut



Foto: Christian Muhrbeck

SANIERUNGSGEBIET WARSCHAUER STRASSE

Große soziale Kluft auf engem Raum

Im April wurde das Friedrichshainer Sanierungsgebiet Warschauer Straße aufgehoben. Nach 16 Jahren Stadterneuerung hat sich das Viertel stark verändert. Sowohl die Häuser als auch die Bewohnerstruktur haben eine durchgreifende Umwälzung durchgemacht – eine Entwicklung, die auch nach dem Ende der Sanierung weitergehen wird.

Die meisten Altbauten sind modernisiert, fast alle Baulücken mit Neubauten geschlossen. Produktionsbetriebe sind aus den Gewerbehöfen nahezu verschwunden. Auf der anderen Seite sorgt die Ende der 90er Jahre entstandene Kneipenmeile Simon-Dach-Straße und die vielen

gen treten in dem Quartier gleichzeitig auf.

Im Gebiet Warschauer Straße ist die Kluft zwischen Arm und Reich besonders groß – und sie wächst weiter. Das zeigt die Sozialstudie der Mieterberatungsgesellschaft ASUM von 2009. Ab 2003 stieg das mittlere Haushaltsnettoeinkommen von 1100 Euro auf 1800 Euro rasant an. Während 30 Prozent der Haushalte mehr als 2600 Euro im Monat zur Verfügung haben, beziehen elf Prozent der Bewohner Hartz-IV-Leistungen. Die Einkommenssteigerungen sind vor allem mit dem Zuzug von gut verdienenden Erwerbstätigen zu erklären.

In den letzten acht Jahren sind nicht nur viele Wohnungen modernisiert worden. Es wurden in der Warschauer, Boxhagener, Grünberger und Kadiner Straße auch mehrere Hinterhof-Fabrikgebäude in Wohnlofts umgebaut, deren Mieten ein überdurchschnittliches Einkommen erfordern. Dabei sind selbstnutzende Wohnungseigentümer auf dem Vormarsch: Haben 2003 nur ein Prozent der Bewohner angegeben, Eigentümer ihrer Wohnung zu sein, so wa-

ren es 2009 schon sieben Prozent. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2009 für eine Vollstandardwohnung bei 5,01 Euro pro Quadratmeter und damit schon über dem Mietpiegel-Durchschnitt. Bei Neuvermietungen wird noch kräftig draufgeschlagen: Besonders bei familienberechtigten größeren Wohnungen verlangen die Vermieter Preise, die um 40 Prozent über dem Mietpiegel liegen. Durch diese ganz legalen Preissprünge wird das allgemeine Mietniveau nach oben gedrückt. „Das wird eine gewaltige soziale Verschiebung verursachen“, sagt Friedrichshain-Kreuzbergs Bürgermeister Franz Schulz. „Wenn man nicht eingreift, werden wir in 10 oder 15 Jahren in der Innenstadt keine geringverdienenden Mieter mehr haben.“ Die ASUM-Studie bezeichnet elf Prozent der jetzigen Bevölkerung als stark verdrängungsgefährdet. Dazu zählen vor allem die Bewohner unsanierter Häuser mit einem geringen Einkommen, die im Falle einer Modernisierung die Miete für ihre Wohnung nicht mehr tragen könnten. Der Bezirk diskutiert deshalb über eine Milieuschutzverordnung für die drei aufgehobenen Sanierungsgebiete in Friedrichshain.

Die Sanierung der Infrastruktur geht weiter

Die Erneuerung der öffentlichen Einrichtungen im Quartier Warschauer Straße kam erst ab 2002 in Gang. Zur Behebung des Gründefizits wurden alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Da es kaum öffentliche Flächen zum Neubau von Spielplätzen oder Grünanlagen gab, wurden auch Blockinnenbereiche dafür genutzt.

Die Sanierung der Schulgebäude ist noch längst nicht abgeschlossen, und auch der Umbau der Straßenräume, etwa der Warschauer Straße, beginnt erst jetzt. Das alles muss in den kommenden drei Jahren geschafft sein, später können hier keine Städtebaufördermittel mehr eingesetzt werden. Der Bezirk hätte sich deshalb gewünscht, dass das Sanierungsgebiet noch etwas länger bestehen bleibt.

Jens Sethmann

Das Gebiet in Zahlen

Ende 1994 wurden neun Straßenblöcke beiderseits der Warschauer Straße zum Sanierungsgebiet erklärt. Das Gebiet ist 38 Hektar groß und umfasste anfangs 5100 Wohnungen. Nach Wohnungszusammenlegungen und einzelnen Abrissen einerseits und Neubauten und Dachgeschossausbauten andererseits erhöhte sich die Zahl der Wohnungen bis Ende 2009 auf 5600 – per Saldo ein Plus von zehn Prozent. Die Einwohnerzahl erhöhte sich in diesem Zeitraum um ein Drittel auf 8600. Von den Altbauten sind 64 Prozent vollsaniert. 950 Wohnungen wurden mit öffentlicher Förderung erneuert und unterliegen deshalb einer langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindung. js

Hostels, die sich daraufhin im Kiez ansiedelten, für Ärger mit den Anwohnern. Die mit den Schlagworten „Gentrifizierung“ und „Touristifizierung“ beschriebenen Entwicklun-

KÜNDIGUNGSPERRFRISTVERORDNUNG

Längerer Schutz vor Eigenbedarf in sechs Bezirken

Drohungen, überhöhte Kaufpreise, Räumungsklagen: Wo in Eigentum umgewandelt wird, müssen Mieter mit allem rechnen (umgewandelte Objekte in der Willibald-Alexis-Straße und in der Frankfurter Allee)



Fotos: Christian Muhrbeck



Nach langem Tauziehen hat sich die rot-rote Koalition auf eine neue Regelung zum Schutz der Mieter nach Umwandlung geeinigt. Der Berliner Mieterverein (BMV) zeigte sich erleichtert, denn nunmehr profitieren sogar mehr Mieter als zuvor von einer verlängerten Kündigungssperrfrist.

Die neue Berliner Kündigungssperrfristverordnung – die bei Redaktionsschluss noch nicht rechtskräftig war – sieht vor, dass Mieter in sechs Bezirken nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung sieben Jahre lang vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt sind. Diese Sperrfrist gilt auch für den Kündigungsgrund „Hinderung wirtschaftlicher Verwertung“, der allerdings weitaus seltener vorkommt. Bisher galt die Sonderfrist nur für vier Bezirke, nämlich Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Tempelhof-Schöneberg. Neu hinzugekommen sind Mitte und Steglitz-Zehlendorf. In den restlichen Bezirken gilt lediglich die gesetzliche Schonfrist von drei Jahren gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB). Die Zahl der zusätzlich geschützten

Mietverhältnisse wird auf 40000 geschätzt. „Wir begrüßen, dass zwei Bezirke dazugekommen sind, allerdings hätten wir eine zehnjährige Sperrfrist wie in Hamburg für angemessen gehalten“, kommentiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Leere Wohnungen erzielen einen höheren Preis

Allein zwischen 2004 und 2009 sind rund 30000 Mietwohnungen umgewandelt worden, wie eine Kleine Anfrage des Abgeordneten Klaus Doering (Die Linke) ergab. Vor allem 2009 boomte das Geschäft, 6916 Wohnungen wurden in diesem Jahr umgewandelt. Gegenüber 2007 ist das eine Steigerung um 75 Prozent. Spitzenreiter ist Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1496 Umwandlungen, gefolgt von Tempelhof-Schöneberg mit 1192. Im vergangenen Jahr ging die Zahl dann auf 4500 zurück, was

die Eigentümer-Zeitschrift „Grundeigentum“ prompt zum Anlass nahm, die Berechtigung einer Schutzklausel-Verordnung in Frage zu stellen. Doch das Umwandlungsgeschäft ist immer Schwankungen unterworfen, der Rückgang im vergangenen Jahr lasse daher nicht unbedingt eine Trendwende erkennen, meint BMV-Chef Reiner Wild. Da leere Wohnungen mehr einbringen als vermietete, wird auf die Bewohner oft erheblicher Druck ausgeübt, auszuziehen. Wie das geht, zeigt das Beispiel eines denkmalgeschützten Blocks in

der Frankfurter Allee. Zuerst bot man den Mietern ihre Wohnungen zum Kauf an – zu völlig überhöhten Preisen, wie Steffen Zillich, Friedrichshainer Abgeordneter der Linken berichtet. Dann wurde den schockierten Mietern mitgeteilt, dass sie innerhalb eines bestimmten Zeitraums ausziehen müssten. Die Bewohner, von denen

etliche seit Jahrzehnten hier leben, haben mittlerweile eine Mieterinitiative gegründet. Umwandlung bedeutet aber nicht nur für die betroffenen Mieter eine Bedrohung, sondern führt in den Quartieren auch zu Verdrängung und sozialer Entmischung. Bestes Beispiel: der Chamissokiez in Kreuzberg. Über das attraktive Gründerzeitquartier rollt schon seit Jahren eine Umwandlungswelle. Etliche Häuser stehen leer, nachdem die Bewohner rausgekauft oder rausgeekelt wurden. Wie die meisten betroffenen Häuser gehörte die Willibald-Alexis-Straße 34 früher der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Sieben Jahre nach der Privatisierung wird das Haus nun durch den neuen Eigentümer in Einzeleigentum geteilt. Der Verkauf der Wohnungen hat bereits begonnen, doch die Bewohner wollen sich wehren. Durch „Androhungen, Rauskaufversuche, Räumungsklagen und



Die Broschüre ist erhältlich für 5 Euro in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins oder bei der Verlagsgesellschaft des DMB, 10169 Berlin (zuzüglich Versandkosten)

Nichtwahrnehmung hausverwalterischer Tätigkeiten“, so berichten sie, wolle man sie verdrängen. Mittlerweile haben sie sich als Hausprojekt organisiert und wollen ihr Haus kaufen.

Diesen Weg wollen auch Bewohner des Eckhauses Graefestraße 11/ Böckhstraße 13 in Kreuzberg gehen. Anfang 2011 haben sie erfahren,

Kündigungsschutz ist nicht alles

dass ihr Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt und verkauft werden soll. Einige Mieter wollten von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen – allerdings nicht für die geforderten 2300 bis 2800 Euro pro Quadratmeter im unsanierten Zustand. In sogenannten „Mietmanagement-Gesprächen“, die sich nach Aussage der Mieter als Entmietungsgespräche entpuppten, stellte sich ohnehin bald heraus, dass man überhaupt nicht an einem Verkauf an die Mieterschaft interessiert war. Stattdes-

sen wurden Auszugsprämien geboten, mit dem Hinweis, dass am 1. September der Verkauf beginnen soll – dem Stichtag, an dem die Berliner Kündigungssperrfristregelung auslaufen sollte. Eigentümer ist die dänische Unternehmensgruppe Taekker, die Vermarktung der Wohnungen hat „Ziegert Immobilien“ übernommen. Die 24 Mietparteien haben sich mittlerweile zusammengeschlossen und wollen ihr Haus mit Hilfe des „Mietshäuser Syndikats“ selbst erwerben.

„Der Fall zeigt, dass Kündigungsschutz nicht alles ist“, meint Reiner Wild. In Milieuschutzgebieten wie im Kreuzberger Graefekiez sollte Umwandlung nach Auffassung des Berliner Mietervereins generell genehmigungspflichtig sein. Das Baugesetzbuch räumt den Kommunen ausdrücklich die Möglichkeit ein, eine Umwandlungsverordnung zu erlassen. Damit können Umwandlungen in einem Milieuschutzgebiet unter Vorbehalt gestellt und um fünf Jahre verzögert werden. In Hamburg

wird dieses Instrument seit Jahren angewandt. Doch in der Hauptstadt sieht man offenbar keinen Handlungsbedarf.

Birgit Leiß

Ihr Recht bei Umwandlung

Nach einer Umwandlung müssen Mieter nicht automatisch nach drei beziehungsweise sieben Jahren ausziehen. Vielmehr kann nach Ablauf dieses Zeitraums frühestens die Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgesprochen werden. Je nach Mietdauer und vertraglicher Regelung kommt dann noch eine Kündigungsfrist von drei bis neun Monaten hinzu, im Einzelfall noch länger. Zudem haben Mieter ein Vorkaufsrecht, wenn ihre Wohnung – erstmalig – umgewandelt wird. Das heißt, sie können, nachdem ihnen die Bedingungen des Kaufvertrages bekannt gemacht wurden, noch bis zu zwei Monate später in diesen Vertrag eintreten – zu den gleichen Konditionen wie der potenzielle Erwerber. Der neue Käufer kann nur dann Eigenbedarf geltend machen, wenn er die Wohnung für sich selbst, für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder für andere Familienangehörige braucht. Vorgetäuschter Eigenbedarf ist Betrug und kann Schadensersatzansprüche nach sich ziehen.

bl

Anzeige



**Bezahlbare Mieten.
Gebührenfreie Kitas.**

Für ein Berlin, in dem
Familien zu Hause sind.

**Berlin
verstehen.**

SPD

Herausgeber: SPD Berlin, Rüdiger Scholz, Müllerstraße 163, 13553 Berlin

PARTEIEN ZUR ABGEORDNETENHAUSWAHL 2011

6 Fragen aus Mietersicht

Dass Wohnungsversorgung und Mietpreise vielen Berlinern Sorge bereiten, erkennt man an dem Stellenwert, der diesen Themen im Wahlkampf um das Berliner Abgeordnetenhaus eingeräumt wird. Wie immer, bevor gewählt wird, fragt das MieterMagazin die Parteien um ihre Meinungen und politischen Absichten zu speziellen Belangen aus Mietersicht. Sie als Wähler bitten wir, von Ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen – und die Antworten auf die Fragen rund um Wohnen und Mieten in Ihre Wahlentscheidung mit einzubeziehen.

1

Der Berliner Wohnungsmarkt hat sich seit den letzten Abgeordnetenhauswahlen im Jahre 2006 deutlich verändert. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum übersteigt in 9 von 12 Bezirken das Angebot erheblich. Deutlich steigende Mieten bei Wiedervermietung sind die Folge. Sehen Sie Handlungsbedarf?

► SPD

Ja, Handlungsbedarf besteht. Aus diesem Grunde will die SPD in den nächsten Jahren Wohnungsneubau in Berlin anregen. Den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wollen wir verbilligt beziehungsweise kos-

tenfrei landeseigene Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Dann können sie kostengünstiger Wohnungen bauen. Den Wohnungsbestand im öffentlichen Besitz wollen wir auf 300000 Wohnungen erhöhen. Auch für Genossenschaften und Baugruppen wollen wir über den Liegenschaftsfonds vergünstigt Grundstücke zur Verfügung stellen. Anfang August hat die SPD-Abgeordnetenhausfraktion ein Programm zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Geld dafür soll aus den 30 Millionen Euro aufgebracht werden, die die Eigentümer der GSW im vergangenen Jahr als Gegenleistung für die Zustimmung des Landes zum Börsengang gezahlt haben.

► CDU

Die CDU setzt sich mit Nachdruck dafür ein, dass auch einkommensschwache Haushalte weiterhin in allen Kiezen Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Es muss daher gerade in den Innenstadtlagen auch in Zukunft ein ausreichendes Angebot an guten und bezahlbaren Mietwohnungen vorhanden sein. Der Senat hat es hier versäumt, die landeseigenen Wohnungsgesellschaften deutlich in die Pflicht zu nehmen. Ebenso sind durch die Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung Tausende Wohnungen aus der Belegungs- und Preisbindung gefallen, obwohl der Senat weiter in der finanziellen Verpflichtung bleibt. Gerade diese Wohnungen deckten dieses preisgünstige Segment ab.



Klaus Wowereit
ist Spitzenkandidat der SPD



Foto: Christian Muhrbeck



► Die Linke

Die Linke sieht dringenden Handlungsbedarf. Anders als die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer (SPD), die jahrelang von einem entspannten Berliner Mietenmarkt sprach, haben wir schon den Mietspiegel 2007 als einen Warningschuss verstanden. Um auf die sozialräumlichen Entwicklungen politisch Einfluss nehmen und Verdrängungsprozesse verhindern zu können, brauchen wir einen Mix aus wohnungs-, sozialpolitischen und städtebaurechtlichen Instrumenten auf Bezirks-, Landes- und Bundesebene. Einige davon konnten wir bereits politisch durchsetzen.

► Bündnis 90/Die Grünen

Das Vergleichsmietensystem und die Miethöhegesetzgebung im BGB gelten bei Abschluss eines Mietvertrages nicht. Auch das Wirtschaftsstrafrecht mit seiner Begrenzung der Nettokaltmiete von 20 Prozent über dem Mietspiegel hat in Berlin kaum Wirkung, obwohl dieser Wert oft überschritten wird. Gemeinsam mit der grünen Bundestagsfraktion haben wir ein Modell erarbeitet, das die Landesregierungen ermächtigen soll, in Kommunen oder auch Ortsteilen Mietobergrenzen bei der Wiedervermietung einzuführen. Die Miete soll sich nach dem Mietspiegel richten und diesen nur um maximal 10 Prozent übersteigen dürfen. Von den landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften verlangen wir, sich bei Wiedervermietungen grundsätzlich an der Vergleichsmiete zu orientieren.

► FDP

Um langfristig eine ausreichende Wohnungsversorgung sicherzustellen, braucht Berlin Wohnungsneubau. Dies wird im ausreichenden Volumen nur durch Private möglich sein. Deshalb bedarf es weiterer Flächenausweisungen für Wohnprojekte, besonders in der Innenstadt. Die Vergaben landeseigener Grundstücke sollten kleinteiliger werden, denn dies ermöglicht auch privaten Bauherren, Wohneigentum neu zu errichten. Das gilt insbesondere für genossenschaftliches Bauen und

Baugruppen, denen wir Chancen eröffnen wollen, ihre Pläne umzusetzen.

2

Nach einer wissenschaftlichen Untersuchung, die von der Investitionsbank Berlin (IBB) in Auftrag gegeben wurde, stehen nur 34 Prozent des ermittelten Wohnungsleerstandes auf dem Wohnungsmarkt den Wohnungssuchenden zur Verfügung. Auf die Stromzählermeldung von Vattenfall bezogen wären das 50 000 leere Wohnungen beziehungsweise 2,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, was weniger als die erforderliche Mobilitätsreserve von 3 bis 4 Prozent ausmacht. Was folgt für Sie daraus?

► SPD

Wir müssen und werden den Wohnungsneubau in Berlin wieder ankurbeln. Die Statistik des Wohnungsleerstands enthält viele Wohnungen, die aufgrund langer vernachlässigter Modernisierung in einem nicht bewohnbaren Zustand sind. Wohnungseigentümer müssen dazu angeregt werden, wieder in ihren Wohnungsbestand zu investieren.

► CDU

Es ist nachgewiesen, dass preiswerte Wohnungen in Berlin immer schwerer zu finden sind. Bereits seit geraumer Zeit weisen die wohnungswirtschaftlichen Verbände auf diese Tendenz hin. Der Senat dagegen spricht seit Jahren unverändert von rund 100 000 leer stehenden Wohnungen. Hinzu kommt, dass der Senat bereits seit dem Jahr 2000 überhaupt keinen Überblick über Wohnungen hat, die dauerhaft nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Dazu gehören zum Beispiel die geschätzt bis zu 15 000 Wohnungen, die angeblich an Touristen vermietet werden – ein Trend, gegen den der Senat bisher nichts unternommen hat. Dies muss korrigiert

werden und wir brauchen unbedingt eine belastbare Datenlage über die tatsächliche Wohnraumsituation.

► Die Linke

Nicht nur die Untersuchung der IBB, auch der Wohnungsverband BBU, dem die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften angehören, weist in der Statistik seiner Mitgliedsunternehmen einen Leerstand von nur noch 3 Prozent aus. Die Linke hat selbst eine Studie in Auftrag gegeben. Ergebnis ist eine Unterversorgung besonders bei Einpersonenhaushalten, also bei kleinen Wohnungen. Aber auch preisgünstige große Mietwohnungen für Familien werden knapp. Sinkender Leerstand, eine sich verschlechternde Wohnungsverorgung und steigende Angebotsmieten bei stagnierenden Einkommen sind Faktoren, die einen angespannten Wohnungsmarkt und beginnende Wohnungsknappheit signalisieren. Da auch der Leerstand in den Außenbezirken absehbar sinken wird, kommt Die Linke zum Schluss, dass Berlin ein Programm für bezahlbaren Wohnungsneubau braucht.

► Bündnis 90/Die Grünen

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist deutlich enger geworden. Deshalb wollen wir dafür sorgen, dass bestehender Dauerwohnraum auch Dauerwohnraum bleibt. Wir wollen, dass die Umnutzung bestehender Wohnungen in Gewerbe, in Ferienwohnungen, dass spekulativer Leerstand und auch Abriss genehmigungspflichtig und damit eingeschränkt werden. Dazu bedarf es einer neuen Zweckentfremdungsverbotverordnung. Außerdem wollen wir den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen für Bezirke mit hohem Druck im Wohnungsmarkt auf die gesetzlich möglichen zehn Jahre ausweiten. Unsere entsprechenden Anträge im Abgeordnetenhaus sind durch die rot-rote Koalition weitgehend abgelehnt worden.

► FDP

Die aktuellen Zahlen sind noch nicht kritisch. Da aber in den vergangenen Jahren die Zahl der Neubauten un-

gefähr der der Abgänge entsprach und es in Berlin nach wie vor steigende Haushaltszahlen gibt, werden wir gegebenenfalls langfristig in einigen Bezirken einen Wohnungsknappheit haben. Daher ist es wichtig, Maßnahmen wie das Entwickeln und Bereitstellen von Flächen für Wohnungsneubau zu ergreifen.

3

Nicht nur bei den Wiedervermietungsmieten, sondern auch bei den bestehenden Mietverhältnissen können Vermieter derzeit deutliche Mietsteigerungen durchsetzen, wie der Berliner Mietspiegel 2011 dokumentiert. Dies führt in Anbetracht der im Vergleich geringen Einkommen in Berlin zu einer steigenden Mietbelastung, die laut Mikrozensus schon 2006 in etwa der in Hamburg entsprach. Das Mietrecht soll für Ausgewogenheit sorgen. Bei Marktanspannungen erfüllt es diese Funktion aber nicht. Setzen Sie sich in der nächsten Legislaturperiode dafür ein, dass im Mietrecht die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Wiedervermietung beziehungsweise in bestehenden Mietverhältnissen stärker eingeschränkt werden? Wie und wann sollte dies erfolgen?

► SPD

Die SPD will eine Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen. Künftig soll die Miete innerhalb von vier Jahren nicht mehr als um 15 Prozent steigen dürfen. Das wollen wir über eine Bundesratsinitiative erreichen. Gegenwärtig sind bis zu 20 Prozent innerhalb von drei Jahren erlaubt. Außerdem haben wir auf unserem Landesparteitag im Juni 2010 beschlossen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu einer aktiven mietenbegrenzenden Politik verpflichtet werden sollen. Sie sollen auch bei Neuvermietungen die Wohnungsmiete auf den Vergleichswert des Mietspiegels begrenzen.

► CDU

Ein funktionierender Wohnungsmarkt, in dem ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung steht, macht die erwähnten mietrechtlichen Änderungen überflüssig. Nicht jede unerwünschte Marktsituation rechtfertigt eine Gesetzesänderung, die dann zu entsprechenden „Abstandszahlungen“ und anderen Umgehungen führt. Vielmehr muss der Staat dafür Sorge tragen, dass sozial benachteiligte Menschen in unserer Gesellschaft durch eine subjektbezogene Förderung beziehungsweise die landeseigenen Gesellschaften unterstützt werden. Das geringe Durchschnittseinkommen bescheinigt dem Senat aber auch sein Versagen in der Wirtschaftspolitik: Meistens findet man in einer Hauptstadt die niedrigste, nicht die höchste Arbeitslosenquote.

► Die Linke

Die Linke hat sich bereits dafür eingesetzt, die Spielräume für allgemeine Mieterhöhungen zu verringern, indem die Kappungsgrenzen von 20 auf 15 Prozent gesenkt und der Zeitraum, in dem die Miete sich um diesen Betrag erhöhen darf, von drei auf vier Jahre verlängert wird. Grundsätzlich streben wir einen Verzicht auf die Modernisierungsumlage an, da die mit einer Modernisierung verbundene bessere Ausstattung ohnehin bereits höhere Mieten zulässt. Bis es die dafür notwendigen politischen Mehrheiten gibt, wollen wir zumindest die Umlagehöhe von derzeit 11 auf 9 Prozent senken und zeitlich so begrenzen, dass sie nach Amortisierung der Modernisierungskosten entfällt. Im Falle eines angespannten Mietmarktes sollen Mietobergrenzen eingeführt werden können. Bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels sollen künftig die Bestandsmieten stärker berücksichtigt werden. Die dafür notwendigen bundesgesetzlichen Initiativen könnten erfolgreich sein, wenn sich Länder und Kommunen zu einem starken Mieter-Bündnis zusammenschließen.

► Bündnis 90/Die Grünen

Unsere Wohnungspolitik setzt auf

die Ausschöpfung landesrechtlicher Möglichkeiten sowie Änderungen im Mietrecht auf Bundesebene. Gemeinsam mit unserer Bundestagsfraktion haben wir einen weitreichenden Katalog von Änderungsvorschlägen zum Mietrecht erarbeitet. Dazu zählt eine Reduzierung der Kappungsgrenze für dreijährlich mögliche Steigerungen bis zur Vergleichsmiete von 20 auf 15 Prozent ebenso wie eine Wiedervermietungsregelung, die neue Verträge in das Mietspiegelsystem einbinden soll. Die sogenannte Modernisierungsumlage (11 Prozent) wollen wir auf 9 Prozent absenken; sie soll nur noch für energetische Vorhaben und Barrierefreiheit gelten. Neue Balkone, Einbauküchen oder auch Luxusmodernisierungen dürfen nicht mehr zwangsweise umlegbar sein.

► FDP

Wir lehnen einen generellen Eingriff in das Mietrecht, um die Mieten künstlich niedrig zu halten, ab. Vielmehr ist es die Aufgabe der Stadtentwicklung, hier Konzepte zu entwickeln, die auch unterschiedliche Wohnungsangebote in den verschiedenen Quartieren zulassen. Hierzu müssen die bestehenden Flächenreserven, wie Brachflächen, aktiviert und neu beplant werden.

4

Die Bundesregierung betreibt derzeit eine Mietrechtsreform, um den Vermietern mehr Anreize für die energetische Modernisierung zu verschaffen, im Wesentlichen zu Lasten der Mieter. Wie stehen Sie zu dieser Strategie?

► SPD

Anreize zur Wohnungsmodernisierung, insbesondere zu energetischer Modernisierung, sind wichtig. Die Berliner SPD möchte aber verhindern, dass das alleine auf Kosten der Mieter geht. Die geplanten Gesetzesänderungen der schwarz-gelben Bundesregierung lehnen wir ab. Die



Frank Henkel ist Spitzenkandidat der CDU



Christoph Meyer
ist Spitzenkandi-
dat der FDP

Berliner SPD möchte über eine Bundesratsinitiative eine Absenkung der zulässigen Modernisierungsumlage erreichen. Der Vermieter soll nach Modernisierungsmaßnahmen nur noch 9 statt bisher 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete aufschlagen können. Darüber hinaus streben wir an, dass zukünftig nur noch die tatsächlichen Modernisierungskosten umgelegt werden können.

Im Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat der Senat bereits festgelegt, dass für den städtischen Wohnungsbestand auch Mieterhöhungen nach Modernisierung an die ortsübliche Vergleichsmiete gekoppelt sind. Ein Überschreiten ist nur im Umfang von Betriebskostensenkungen aufgrund von energetischen Modernisierungen zulässig.

► CDU

Wir unterstützen die klimapolitischen Ziele des Bundes, insbesondere soll durch den Einsatz moderner Technologien eine Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs und damit auch eine Reduzierung der CO₂-Emissionen erreicht werden. Nicht zuletzt aufgrund der Energiewende, die auf breitem gesellschaftspolitischen Konsens basiert, ist es unerlässlich, dass auch die Mieter hierzu einen Beitrag leisten. Das heißt jedoch nicht, das alles ausschließlich auf die Schultern der Mieter abgewälzt werden darf. Sanierungsmaßnahmen, die am Ende für den Mieter zu deutlichen Betriebskosteneinsparungen führen, rechtfertigen keine Mietminderungen während der Umbauarbeiten.

► Die Linke

Der rot-rote Senat hat im Bundesrat beantragt, den Vermittlungsausschuss anzurufen, um die vorgelegten Gesetze noch zu ändern, da sie

erhebliche Auswirkungen haben. Bisher gibt es eine Förderung, mit der die Modernisierungskosten, die auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden, gesenkt werden. Künftig gibt es bei Modernisierungen eine steuerliche Begünstigung für Eigentümer mit der Folge, dass die Modernisierungskosten trotzdem voll auf die Mieter umgelegt werden. Der Eigentümer wird gefördert, der Mieter voll belastet.

► Bündnis 90/Die Grünen

Die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland ist eine der großen Zukunftsaufgaben. Nicht nur wegen des Klimaschutzes, sondern auch um Energiekosten in der Zukunft zu sparen. Diese große Aufgabe kann nicht allein von den Mietern getragen werden. Vermieterseite und Staat sind ebenfalls gefordert. Das Mietrecht muss einen Ausgleich befördern. Wir wollen den Katalog der als Modernisierung umlegbaren Maßnahmen auf energetische Sanierung und Barrierefreiheit einschränken. Duldung von Baumaßnahmen und Härtefallregelungen sollen sich an den Einkommen orientieren. Die bisherigen Vorschläge der Koalition auf Bundesebene sind zu einseitig und genügen diesen Zielen nicht. Deshalb lehnen wir sie ab.

► FDP

Wir unterstützen das Vorhaben der Bundesregierung. Geht es doch vor allem darum, energetische Sanierung schneller und leichter umzusetzen. Davon profitieren am Ende auch die Mieter, da sie langfristig niedrigere Betriebskosten in Folge der energetischen Sanierung zahlen müssen.

5

Die Heizkosten werden in der Zukunft noch deutlich steigen. Zu mehr Energieeinsparung mittels effizienter Heizungsanlagen und ge-

ringerem Wärmeverlust durch Dämmung gibt es keine Alternative. Wie kann in Berlin die Quote energetischer Sanierungen deutlich gesteigert werden, ohne die Mieter zu überfordern? Wie stehen Sie zu dem Stufenmodell für ein Landesklimaschutzgesetz, das der Berliner Mieterverein mit dem Bund für Naturschutz (BUND) und der Industrie- und Handelskammer (IHK) im Jahre 2010 gemeinsam vorgeschlagen hatte?

► SPD

Die Berliner SPD unterstützt den vom Berliner Mieterverein, dem BUND und der IHK gemeinsam entwickelten Vorschlag für ein Stufenmodell für das Landesklimaschutzgesetz. Wir hoffen, dass das Gesetz auf dieser Basis in der nächsten Legislaturperiode zustande kommen wird. Investitionen in energetische Modernisierungen sind im Wohnungsbestand unverzichtbar. Gleichzeitig müssen wir darauf achten, dass Mieter nicht überfordert werden.

► CDU

Die CDU unterstützt dieses Stufenmodell. Es ermöglicht den Eigentümern, selbst zu entscheiden, welche Technologien bei der Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs und der Reduzierung der CO₂-Emissionen zum Einsatz kommen sollen, um sukzessive eine umweltfreundliche Sanierung durchzuführen. Es soll jeder selbst entscheiden dürfen, wie er die Einsparung des Primärenergiebedarfs erreichen kann. Das heißt, es steht jedem frei, ob er zum Beispiel den Heizungskessel tauscht oder eine Wärmedämmung an der Fassade anbringt, um den Energiebedarf zu senken. Darüber hinaus wäre auch eine Härtefallregelung vorgesehen, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines jeden Einzelnen berücksichtigt.

► Die Linke

Die Berliner Klimaziele sind für Die Linke bindend. Ein Klimaschutzgesetz und weitere Zielvereinbarungen zum Beispiel mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind dafür notwendig. Die energetische



Renate Künast ist
Spitzenkandidatin
von Bündnis 90/
Die Grünen

Sanierung muss zu bezahlbaren Mieten erfolgen. Wenn hierfür Fördermittel eingesetzt werden, können diese Kosten nicht auf die Miete umgelegt werden. Deshalb wollen wir ein Landesförderprogramm auf den Weg bringen. Überlegungen, die Verpflichtung zur energetischen Sanierung über ein Stufenmodell an den energetischen Standard der Gebäude zu binden, ist ein sinnvoller Ansatz. Das konkret vorgelegte Modell der Verbände lässt allerdings vor dem Hintergrund der von der Bundesregierung geplanten Änderungen im Mietrecht im Bezug auf die Umlagefähigkeit von energetischen Sanierungen noch Fragen nach der Sozialverträglichkeit offen.

► Bündnis 90/Die Grünen

Wir wollen ein Klimaschutzgesetz für Berlin, das eine klare Zielstellung zur Sanierung der Gebäude und zum Klimaschutz in Verkehr und Wirtschaft beinhaltet. Das Stufenmodell der Verbände soll dafür die Basis sein. Es bietet einen klaren Weg, Transparenz und Planungssicherheit. Mit einer Agentur für Klimaschutz wollen wir Vermieter besser beraten und insbesondere Finanzierungsmöglichkeiten über Fördermittel aufzeigen. Über ein Bürgerschaftsmodell wird es direkte Finanzierungshilfen geben. Dadurch kann der Kostenaufwand und in der Folge die Beteiligung der Mieter an der Sanierung gesenkt werden. Bei ALG-II-Haushalten muss der energetische Zustand der Gebäude in die Prüfung der Wohnkosten einbezogen werden.

► FDP

Durch ein Stufenmodell sind schrittweise energetische Standards durchzusetzen, wenn diese sich auch wirtschaftlich rechnen. Regelungen auf Landesebene müssen technologieoffen sein und Wahlfreiheit bei der Auswahl der geeigneten Maßnahmen lassen. Maßnahmen müssen vor allem durch Einsparungen des Energieverbrauchs (Warmmietenneutralität) bezahlt werden. Zum Teil können Förderprogramme des Bundes wie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm genutzt werden.

6

Nach den Plänen der Bundesregierung sollen die Städtebaufördermittel für 2012 deutlich gekürzt werden. Darunter wird auch der Programmteil Soziale Stadt leiden, mit dem in Berlin die Quartiersmanagementgebiete unterstützt werden. In welchem Umfang und für welche Art der Städtebauförderung (Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt) wird Ihrer Einschätzung nach in Berlin Förderung benötigt? Kann oder soll die Förderung der energetischen Gebäudesanierung hier einbezogen werden?

► SPD

Die SPD lehnt die durch die Bundesregierung beschlossene massive Kürzung der Städtebauförderung ab. Die Mittel für Städtebauförderung werden in Berlin bislang erfolgreich eingesetzt. Städtebauförderung ist ein unverzichtbarer Faktor für die Soziale Stadt. Sie gibt seit vielen Jahren wichtige Impulse und unterstützt die Städte bei gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen. Nach Berechnungen des DIW löst ein Euro Städtebauförderung acht Euro weitere öffentliche und private Investitionen aus. Die Kürzungen wirken sich deshalb auch negativ auf die Beschäftigung im Baugewerbe und Handwerk aus.

► CDU

Wir setzen uns nach wie vor für den Erhalt der Städtebauförderung in der jetzigen Höhe ein und werden dieses Anliegen auch gegenüber der Bundesregierung offensiv vertreten. Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung erfolgt bereits heute durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Form von zinsverbilligten Darlehen. In diesem Zusammenhang wäre es sicherlich sinnvoll, das Gesamtvolumen dieser Darlehen nachfrageorientiert zu steigern.

► Die Linke

In Berlin wird weiterhin die bisherige Höhe der Städtebauförderung benö-

tigt. Bisher konnte der rot-rote Senat die Kürzung durch andere Mittel ausgleichen. Das geht aber nicht auf Dauer. Mit der Kürzung beim Programm Soziale Stadt zeigen CDU/CSU und FDP ihre unsoziale Ausrichtung. Die Erweiterung der bisherigen Strategie zur Stadterneuerung um Aspekte des Klimaschutzes ist erforderlich. In den geplanten Sanierungsgebieten soll eine energetische Stadterneuerung betrieben werden.

► Bündnis 90/Die Grünen

Die Mittel für die Städtebauförderung abzusenken, ist angesichts der aktuellen Herausforderungen eine völlig falsche Politik. Wir wollen die Mittel der Städtebauförderung und die EU-Förderung für die integrierte Stadtentwicklung erhalten und stärken. Berlin soll zum Modell für sozialverträgliche, barrierefreie, energetische Quartierserneuerung gemacht werden. Mit vorbildlich modernisierten Schulen und Kitas und konzentrierter Gebäudesanierung können wir eine soziale Klimahauptstadt werden. Den Schwerpunkt für eine sozial-ökologische Stabilisierung und Erneuerung von Stadtteilen und Großsiedlungen legen wir auf Nordneukölln und Wedding-Moabit in der Innenstadt sowie die Großsiedlungen Falkenhagener Feld, Buch und Marzahn.

► FDP


Im Rahmen der Städtebauförderung halten wir die Programme, die vordringlich städtebauliche Missstände beseitigen, für wichtig und richtig. Es muss sichergestellt werden, dass das jeweilige Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben nicht erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt. Hier wird das Land Berlin in den nächsten Jahren noch einen erheblichen Bedarf haben.

Eine Vermischung der Förderung zur Gebäudesanierung mit der Städtebauförderung halten wir aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung für wenig sinnvoll. Der private Einsatz von KfW-Mitteln zur energetischen Sanierung auch im Rahmen von Sanierungsgebieten ist natürlich sinnvoll.



Harald Wolf ist Spitzenkandidat der Linken

■ Weitere Fragen und Antworten der Parteien finden Sie auf www.berliner-mieterverein.de.

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

Anwaltskosten für Deckungszusage

Unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens sind Anwaltskosten für die Einholung einer Deckungszusage der Rechtsschutzversicherung des Geschädigten – unabhängig von der Frage, ob es sich hierbei um eine besondere Angelegenheit im Sinne des § 18 RVG handelt – nicht zu erstatten, wenn die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe zur Einholung der Deckungszusage nicht erforderlich war (Fortführung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2010 – VIII ZR 271/09, WuM 2010, 740).

BGH vom 9.3.2011 – VIII ZR 132/10 –


 Langfassung im Internet

Anders dürfte es sein bei mit Rechtsgründen versehener Ablehnung der Deckungszusage durch die Rechtsschutzversicherung und daraufhin folgender schriftsätzlicher Erwidern des Anwalts.

Mietminderung

Zur Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

BGH vom 13.4.2011 – VIII ZR 223/10 –

 Langfassung im Internet

Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist die Bruttomiete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten (BGH vom 20.7.2005 – VIII ZR 347/04 –). Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin die Miete für einige Monate gemindert. Der Vermieter rechnete

die Betriebskosten ab und ermittelte eine Nachforderung, indem er die Mietminderung der Mieterin anteilig auf die Nettomiete und die Betriebskostenvorauszahlung anrechnete und in der Abrechnung der Betriebskosten nur die entsprechend der Minderung reduzierten Vorauszahlungsbeträge gegenüber dem (ungeminderten) Jahresbetrag der auf die Mieterin entfallenden Betriebskosten in Ansatz brachte.

Der Bundesgerichtshof hielt diese Berechnung der vom Vermieter geltend gemachten Nachforderungen im Ansatz für fehlerhaft, weil er den anteilig geminderten Betriebskostenvorauszahlungen einen ungeminderten Jahresbetrag der auf die Mieterin entfallenden Betriebskosten gegenübergestellt habe.

Im Übrigen macht der BGH in dieser Entscheidung grundsätzliche Ausführungen zur Betriebskostenabrechnung bei geminderter Miete: Der monatliche Minderungsbetrag müsse nicht anteilig auf die Nettomiete und die monatliche Betriebskostenvorauszahlung angerechnet werden. Lediglich Gesichtspunkte der Praktikabilität und der Übersichtlichkeit könnten dafür sprechen, dass der Vermieter den Minderungsbetrag ausschließlich bei der Nettomiete verbuche (wenn der Minderungsbetrag diese nicht überschreite). Grundsätzlich könne der Vermieter zwischen zwei Möglichkeiten wählen: Entweder sei bei einer anteiligen Anrechnung der Minderung auf die Betriebskostenvorauszahlungen auch der Jahresbetrag der geschuldeten Betriebskosten entsprechend zu reduzieren oder die vom Mieter im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen würden der von ihm geschuldeten Gesamtjahresmiete (Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des in dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrages) gegenübergestellt.

Korrektur der Betriebskostenabrechnung

Nebenkostenvorauszahlungen können in bestimmten Fällen auch noch nach Abrechnungsreife verlangt werden, etwa wenn der Vermieter erst nach Fristablauf gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abrechnet, eine Nachforderung zu Lasten des Mieters ermittelt und diese bis zur Höhe der ursprünglich zu leistenden Vorauszahlungen verlangt.

Dies gilt grundsätzlich aber nicht, wenn innerhalb des Abrechnungszeitraums eine in formeller Hinsicht wirksame Abrechnung mit einem Guthaben zugunsten des Mieters erstellt wird, die sich als inhaltlich unrichtig erweist, weil die Vorschüsse zu Lasten des Vermieters zu hoch eingestellt wurden.

Grundsätzlich kann der Vermieter demnach eine vorher zugegangene Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Frist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigieren. Ausnahmen können sich jedoch aus Treu und Glauben ergeben (§ 242 BGB). Dies ist beispielsweise dann

anzunehmen, wenn der dem Vermieter unterlaufene Fehler für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar war. [nicht amtliche Leitsätze]

BGH vom 30.3.2011 – VIII ZR 133/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der BGH sah einen „auf den ersten Blick erkennbaren Fehler“ in der erheblichen Differenz zwischen den von der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen von 1895,75 Euro und den zu ihren Gunsten berücksichtigten, in der Abrechnung handschriftlich als „Sollvorschüsse“ bezeichneten Vorauszahlungen von 2640,96 Euro. Zudem hätten die Mietvertragsparteien zuvor gerade über die Erhöhung der Vorauszahlungen auf die von der Vermieterin in die Abrechnung eingestellten „Sollvorschüsse“ einen Rechtsstreit geführt, weil die Mieterin die Erhöhung nicht akzeptiert und dementsprechend in den Monaten Februar bis November 2007 Vorschusszahlungen nur in der ursprünglichen Höhe geleistet hatte. Unter diesen Umständen sei es der Mieterin nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, die Vermieterin an ihrem für die Mieterin offensichtlichen und kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigierten Versehen festzuhalten.

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch für eine Störung, die aus tatsächlichen Gründen nicht abgewehrt werden kann, richtet sich nicht nur gegen den Eigentümer, sondern auch gegen den Nutzer des die Störung hervorrufenden Grundstücks.

BGH vom 1.4.2011 – V ZR 193/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die elektrische Hebeeinrichtung des miereigenen Bettes führte zu einem Feuer, welches auch das Nachbarhaus in Mitleidenschaft zog. Der Mieter musste den Schaden von rund 63 000 Euro begleichen. Der BGH begründete dies damit, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle benutzt und beherrscht (hier: Brand durch mit Elektromotor verstellbares Bettkopfteil), auch ohne Verschulden nach § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB analog hafte. Die Entscheidung hat weitreichende Bedeutung: Es gibt demnach eine verschuldensunabhängige Haftung des Mieters gegenüber Grundstücksnachbarn für Schäden aufgrund technischer Defekte von miereigenen Sachen aus § 906 BGB. Die Vorschrift gilt bei gemieteten Einfamilien- und Reihenhäusern, aber auch bei normalen Mietwohnungen. Lediglich gegenüber Mitmietern kommt § 906 BGB nicht zur Anwendung (vgl. hierzu BGH vom 12.12.2003 – V ZR 180/03 –).

Sozialer Wohnungsbau

Zu den Anforderungen an die Begründung einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG.

BGH vom 6.4.2011 – VIII ZR 199/10 –

➔ Langfassung im Internet

Aus der Entscheidung ergibt sich, dass es – anders als bei Betriebskostenabrechnungen – bei der Erhöhung der Kostenmiete keinen formalen Fehler darstellt, wenn der Vermieter es versäumt, die Gesamtkosten der – auch nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen umfassenden – Wirtschaftseinheit mitzuteilen und davon die auf die Wohnungen entfallenden Kosten in dem Mieterhöhungsverlangen oder den beigefügten Unterlagen abzugrenzen. Es reicht aus, wenn er lediglich die auf die Wohnungen entfallenden Kosten mitteilt.

Verjährungsfrist

Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Absatz 2 BGB binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses.

BGH vom 4.5.2011 – VIII ZR 195/10 –

➔ Langfassung im Internet

Bislang konnte man davon ausgehen, dass Bereicherungsansprüche immer der dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB unterliegen. Der BGH begründet seine hiervon abweichende Rechtsansicht nunmehr damit, dass vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen der Verbesserung der Mietsache dienen und deshalb Aufwendungen im Sinne des § 548 Absatz 2 BGB seien. § 548 Absatz 2 BGB gelte im Übrigen nicht nur für Bereicherungsansprüche, sondern auch für Schadenersatzansprüche wegen schuldhafter Verwendung unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln. Bei § 548 Absatz 2 BGB komme es grundsätzlich auch nicht auf die Kenntnis des Mieters von den den Anspruch begründenden Umständen an.

Überprüfungspflicht des Vermieters

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, Kohleöfen ohne besonderen Anlass regelmäßig kontrollieren zu lassen.

BGH vom 1.6.2011 – VIII ZR 310/10 –

➔ Langfassung im Internet

In der Wohnung des Mieters befand sich ein Kohleofen. Als sich die Wandanschlüsse des Ofens lockerten, trat Ruß aus und verbreitete sich in der Wohnung. Der Mieter verlangte daher Schadensersatz vom Vermieter. Der BGH widersprach dem Mieter: Der Vermieter sei im Rahmen seiner Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht nicht gehalten, ordnungsgemäß installierte Öfen beziehungsweise deren Wandanschlüsse ohne besonderen Anlass auf Funktionsfähigkeit und Dichtigkeit zu kontrollieren. Es reiche in der Regel aus, wenn auftretende Unregelmäßigkeiten oder vom Mieter angezeigte Mängel unverzüglich von einem Fachmann abgestellt würden (vgl. insoweit die Rechtsprechung zur Elektroinstallation des BGH vom 15.10.2008, VIII ZR 321/07).

Streitwert (1)

Der Streitwert zur Feststellung einer Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 WoBindG bemisst sich nicht nach dem 12-fachen, sondern nach dem 42-fachen Betrag der Mieterhöhung.

LG Berlin vom 25.3.2010
– 67 S 660/09 –, mitgeteilt
von RA Dr. Dilip D. Maitra

➔ Langfassung im Internet
Anmerkung: Ähnlich Kammergericht
vom 16.7.2009 – 22 W 76/08 –,
WuM 10, 250

Streitwert (2)

Bei einer Klage auf Feststellung, dass der Mietzins um einen bestimmten Prozentbetrag gemindert ist, bemisst sich der Gebührenstreitwert nach dem 42-fachen Betrag der monatlichen Minderung.

LG Berlin vom 20.6.2011
– 65 T 83/11 –, mitgeteilt von
RA Johann Heinrich Lüth

➔ Langfassung im Internet

Indexmiete

Bei Vereinbarung einer Indexmiete nach § 577 b BGB muss sich die Erhöhung der Miete daran orientieren, wie der Preisindex zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns sich jeweils im Verhältnis zum gleichen Monat ein Jahr später entwickelt.

LG Berlin vom 25.1.2011
– 63 S 237/10 –, mitgeteilt
von RA Thomas Wetzel

➔ Langfassung im Internet

Die mietvertragliche Vereinbarung zur Indexmiete lautete:

„Die Parteien vereinbaren, dass sich die Nettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt, wie sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Stand des vorangegangenen Jahres in Punkten verändert hat, wobei die Nettokaltmiete – abgesehen von Mietänderungen aufgrund

der §§ 559 bis 560 BGB – jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleibt.

Im Falle der Erhöhung des Mietzinses hat der Vermieter, im Falle der Ermäßigung des Mietzinses der Mieter dem anderen Vertragspartner die Änderung unter Vorlage der entsprechenden vom Statistischen Bundesamt bekanntgegebenen Indexziffern nachzuweisen. Die Änderung der Nettokaltmiete bedarf einer Erklärung in Textform, die die eingetretene Änderung des Preisindex und die jeweils neue Miete in einem Geldbetrag ausweist. Die Erklärung bewirkt eine Mietänderung mit Beginn des übernächsten Monats nach deren Zugang.“

Der Vermieter hatte vorliegend als Vergleichsmaßstab für die Indexveränderung die Monate November 2003 bis Februar 2007 herangezogen, so dass der Vergleichsmaßstab nicht der vertraglich vereinbarten Regelung entsprach. Das Landgericht hielt die Mieterhöhung daher für unwirksam.

Kündigung

Wird die der Schriftform unterliegende Kündigungserklärung durch einen Vertreter abgegeben, muss das Vertretungsverhältnis deutlich zum Ausdruck kommen. Dies kann zwar durch einen entsprechenden Zusatz bei der Unterschrift geschehen. Im Gegensatz zum Zusatz „i.V.“ reicht hierfür aber der Zusatz „i.A.“ in der Regel nicht aus.

LG Berlin vom 22.3.2011
– 65 S 363/10 –, mitgeteilt von
RAen Schäfer & Schirmacher

➔ Langfassung im Internet

Das Wohnungsunternehmen kündigte das Mietverhältnis wegen angeblicher Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung. Am Ende des Schreibens hieß es
„mit freundlichen Grüßen
XY GmbH i. A. Vorname Nachname“.
Das Gericht hielt die Kündigung schon aus formalen Gründen für unwirksam. Die Unwirksamkeit folge daraus, dass eine Mitarbeiterin der

Hausverwaltung „i.A.“ (im Auftrag) unterzeichnet habe.

Werde die der Schriftform unterliegende Erklärung durch einen Vertreter abgegeben, müsse das Vertretungsverhältnis deutlich zum Ausdruck kommen. Dies könne zwar durch einen entsprechenden Zusatz bei der Unterschrift geschehen. Die Anforderungen des § 126 BGB würden aber nur gewahrt, wenn sich der rechtsgeschäftliche Vertretungswille zumindest andeutungsweise aus der Urkunde ergebe. Für die Frage, ob jemand eine Erklärung in fremdem Namen abgebe, komme es auf deren objektiven Erklärungswert an. Maßgeblich sei gemäß §§ 133, 157 BGB, wie sich die Kündigungserklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte für den Mieter darstelle. Auch die obergerichtliche Rechtsprechung gehe davon aus, dass der Zusatz „i.A.“ regelmäßig darauf hindeute, dass der Unterzeichner nicht selbst handelnd wie ein Vertreter die Verantwortung für den Inhalt des von ihm unterzeichneten Schreibens übernehmen wolle. Der Zusatz „i.V.“ bringe demgegenüber zum Ausdruck, dass der Erklärende selbst für den Vertretenen handle.

Heizkostenabrechnung

Die aufgrund § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenVO erfolgte Änderung des Abrechnungsmaßstabes einer Heizkostenabrechnung von 50 Prozent zu 50 Prozent auf 70 Prozent nach Verbrauch und 30 Prozent nach Fläche bedarf keiner vorherigen Mitteilung des Mieters gemäß § 6 Abs. 4 HeizkostenVO.

AG Charlottenburg vom 12.1.2011
– 229 C 235/10 –, mitgeteilt von
RAin Stefanie Mitzkat-Schulz

➔ Langfassung im Internet

§ 7 Absatz 1 Satz 2 der HeizkostenVO lautet: „In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die

freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.“

Die Vorschrift ist dann nicht anwendbar, wenn unter Einbeziehung der Leitungen in den Wohnungen die Leitungen im Hause insgesamt überwiegend nicht gedämmt sind (AG Schöneberg vom 15.4.2011 – 17 C 271/10 –, GE 11, 758).

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Vermieter hat als Teil der Betriebskostenabrechnung unentgeltlich eine Aufgliederung zu erstellen, welche die Kosten der steuerlich relevanten haushaltsnahen Dienstleistungen im Sinne von § 35 a EStG ausweist.

AG Lichtenberg vom 23.5.2011 – 105 C 394/10 –, mitgeteilt von RAin Marion Vorpahl

➔ Langfassung im Internet

Die Wohnungsbaugenossenschaft wollte die Auskunft nur gegen Zahlung von 20 Euro (Nichtmitglieder der Genossenschaft) beziehungsweise 10 Euro (Genossenschaftsmitglieder) erteilen.

Modernisierungsankündigung

Eine wirksame Modernisierungsankündigung erfordert unter anderem, dass für jede einzelne Maßnahme Angaben zu der zu erwartenden Mieterhöhung gemacht werden.

AG Mitte vom 23.6.2010 – 15 C 430/09 –, mitgeteilt von RA Arne Looft

Die Modernisierungsankündigung enthielt keine hinreichenden Angaben zu der zu erwartenden Mieterhöhung. Erforderlich ist nach Auffassung des Amtsgerichts, dass für jede Modernisierungsmaßnahme die gemäß § 554 Absatz 3 BGB geforderten Angaben in der Ankündigung enthalten sind. Selbstverständlich dürfen die Angaben für mehrere

Maßnahmen dabei in einer Erklärung zusammengefasst werden. Da der Vermieter hier zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt hatte, hätte er jedoch die notwendigen Angaben für jede Maßnahme gesondert aufnehmen müssen.

Er habe jedoch nur die insgesamt zu erwartende Mieterhöhung mitgeteilt, ohne jedoch aufzuteilen, welcher Anteil auf welcher Maßnahme beruhe. Dass darauf nicht verzichtet werden könne, folge zum einen daraus, dass der Mieter sich für jede Maßnahme darüber im Klaren sein muss, welche kostenmäßigen Folgen eine Duldung hat, zum anderen wäre im Falle einer Teilstattgabe im nachfolgenden Erhöhungsprozess in keiner Weise nachvollziehbar, welche Mieterhöhung gerechtfertigt sei und ob eine Kostenüberschreitung vorläge.

Anmerkung: Ebenso LG Berlin vom 16.2.1984 – 62 S 189/83 –, MM 84, 166 und LG Berlin vom 27.11.1990 – 65 S 250/90 –, MM 92, 388

Berliner Mietspiegel

Bei einem in der Wohnung verlegten Linoleumfußboden liegt das Sondermerkmal „Hochwertiger Boden/-belag“ des Berliner Mietspiegels nicht vor.

AG Spandau vom 18.5.2011 – 14 C 103/11 –, mitgeteilt von RA Felix Meinel

Das Gericht führt zu Begründung nur kurz aus: Der Berliner Mietspiegel nennt Linoleum zu Recht nicht im Rahmen dieses Sondermerkmals, da dieser Bodenbelag – anders als die dort hingegen beispielhaft genannten Parkett- oder Natursteinböden – zu den einfachsten seiner Art gehört. Auch rechtfertigt der Vortrag der Klägerin nicht, dass das in der Wohnung der Beklagten verlegte Linoleum ausnahmsweise besonders hochwertig sei.

Berliner Mietspiegel

1. Eine sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandsfläche ist auch dann gegeben, wenn die Sichtbegrenzung aus einem Zaun bezie-

ungsweise einer Rankhilfe aus Holz sowie aus Bäumen, Sträuchern und Rankpflanzen besteht und die Sichtbegrenzung im Winter etwas schlechter sein mag. Die Müllstandsfläche bleibt gestaltet, da die Rankhilfen den Pflanzenwuchs lenken, ohne dass es darauf ankommt, wie lange die Pflanzen dort schon wachsen.

2. Ein Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung ist als wohnwerterhöhendes Merkmal zu verneinen, wenn der Abstellraum nur eine Grundfläche von 0,38 Quadratmeter hat und damit noch nicht einmal die Größe eines Standard-Kleiderschranks erreicht.

AG Pankow/Weißensee vom 4.11.2010 – 102 C 240/10 –, mitgeteilt von RA Norbert Wilke

Conciergerie

Zahlt der Mieter für einen Conciergeservice im Hause Betriebskosten, haftet der Vermieter dem Mieter auch für einfache Fahrlässigkeit der Mitarbeiter des Conciergedienstes (§§ 278, 280, 690 BGB), wenn Mieter Eigentum in Folge eines Einbruchdiebstahls abhanden kommt. Fahrlässig handeln die Mitarbeiter des Conciergeservices, wenn sie die in Verwahrung genommenen Pakete der Mieter in einem von der Straße einsehbaren – nicht alarmgesicherten – Raum lagern.

AG Tiergarten vom 7.10.2010 – 3 C 103/10 –, mitgeteilt von RAin Cornelia Schönefuß

Gewerbelärm

Befindet sich auf dem Nachbargrundstück des Hauses, in dem die Wohnung des Mieters liegt, ein Hostel, in dessen Innenhof ein Stromgenerator betrieben wird, dessen Lärm einem laufenden LKW-Motor ähnelt und der über 50 Dezibel beträgt, darf der Mieter in Anbetracht der Beeinträchtigung der Nachtruhe die Bruttowarmmiete um 20 Prozent mindern.

AG Wedding vom 8.6.2011 – 3 C 13/11 –, mitgeteilt von RAin Barbara Dubick

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau
U Rathaus Spandau

Beratungszentrum Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,
nahe Brandenburger Tor

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

U Brandenburger Tor

U Französische Straße und Mohrenstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)

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

U Frankfurter Allee

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz

U Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe U Südstern

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

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

U Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße



Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15
U S Heidelberger Platz,
Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80
U Blissestraße

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260
Kieztreff Karlshorst, Treskowallee 64,
Höhe Tram-Haltestelle Marksburgstraße

■ 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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Mietrechtsnovelle**

Mein BMW

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

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 22626-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

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

■ Treptow

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 39208627 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten

zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

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

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

oder beim Berliner Mieterverein,

☎ 226 260

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 05 9

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Wir würden uns freuen,

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Be-

ratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,

Thomas Flaig (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch am 8. September

2011 (Do) um 19.30 Uhr in der

Beratungsstelle „Villa Offensiv“,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Urania

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

September 2011

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.9.

- 16.30 Gesundheitstag „Leben mit Alzheimer“, Eintritt frei
- 17.30 Dr. Bärbel Wardetzki: Seelische Gesundheit – Stärkung des Selbstwertgefühls*
- 19.30 Diskurs: Gesundheitsforschung – Welcher Fortschritt macht uns gesund?*

Freitag, 2.9.

- 15.00 - Fortbildungsveranstaltung für Fachpublikum: „Starke Knochen – starke Zukunft“ – Nur mit Anmeldung

Samstag, 3.9.

- 10.00 - Gesundheitsmesse: „Starke Knochen – starke Zukunft“ –
- 18.00 Vitalität und Gesundheit für Gelenke, Knochen und Muskeln – von der Kindheit bis ins Alter – Eintritt frei

Montag, 5.9.

- 17.00 - Gesundheitstag: „Schilddrüsenkrankungen und ihre Behandlung“ – Eintritt frei
- 17.00 Film: *Almanya – Willkommen in Deutschland* (2010)
- 19.30 Dr. Martin Bauschke: Christen contra Muslime – Wenn aus Feinden Freunde werden*
- 20.00 Film: *Almanya – Willkommen in Deutschland* (2010)

Freitag, 9.9.

- 15.30 Dr. Gudrun Fritsch: Käthe Kollwitz, Bildhauerin aus Leidenschaft – Das plastische Werk*
- 17.00 Film: *Von Menschen und Göttern* (2010)
- 17.30 Maximilian Kühne: Norwegen – Von Oslo über das Nordkap zur Packeisgrenze des Nordpols**
- 19.30 Mathias Bröckers: Zehn Jahre nach den Anschlägen vom 11. September – Was wissen wir heute über das Jahrhundertverbrechen?*
- 20.00 Film: *Von Menschen und Göttern* (2010)

Samstag, 10.9.

- 11.00 - Gesundheitstag: „Die moderne Gelenkchirurgie – 15.00 Wie können wir Ihnen helfen?“ – Eintritt frei

Montag, 12.9.

- 15.30 Maximilian Kühne: Schottland – Unberührtes Hochland und phantastische Inselnlandschaften**
- 17.00 Film: *Von Menschen und Göttern* (2010)
- 17.30 Alan Posener: Benedikts Kreuzzug – Wie der deutsche Papst die Moderne bekämpft*
- 19.30 Prof. Dr. Dieter Hoffmann: Max Planck – Namenspatron und Revolutionär wider Willen**
- 20.00 Film: *Von Menschen und Göttern* (2010)

Mittwoch, 14.9.

- 17.30 - Gesundheitsforum – Eintritt frei
- 19.30 Kompetent, vernetzt und innovativ – Gesundheitliche Versorgung älterer Menschen in Berlin

Donnerstag, 15.9.

- 17.30 Dr. med. Achim Kürten: Äußere Zeichen innerer Erkrankungen*
- 19.30 Dr. Gernot Maier: Explodierende Sterne und Dunkle Materie**

Montag, 19.9.

- 15.30 Dr. Gerhild H. M. Komander: Augusta – Königin von Preußen und deutsche Kaiserin*
- 17.00 Film: *Der Traum lebt mein Leben zu Ende – Das Leben der Dichterin Rose Ausländer*
- 17.30 Dr. Jörg Dräger: Dichter, Denker, Schulversager – Wege aus der Bildungskrise*
- 19.30 Dr. Weert Canzler und Prof. Dr. Andreas Knie diskutieren mit Dr. Friedemann Kunst und Dr. Wilfried Kramer: Einfach aufladen – Mit Elektromobilität in eine neue Zukunft
- 20.00 Film: *Joschka und Herr Fischer*

Dienstag, 20.9.

- 8.30 - Projekttag für Schulklassen Klassenstufen 9 – 10:
- 15.00 „Lebensraum Zukunft: Gesellschaft real oder digital?“ Eintritt frei – Nur mit Voranmeldung
- 17.30 Dr. Angelika B. Hirsch: Das gute Ende – Was Märchen über den guten Tod lehren*
- 19.30 Dr. Bernd Utz: Solarstrom aus der Wüste – Fata Morgana oder Wirklichkeit?*

Mittwoch, 21.9.

- 15.30 Dr. Hans Thomas Carstensen: Das Diktat der Engel – Leben und Werk von Marc Chagall**
- 17.00 Film: *Der Traum lebt mein Leben zu Ende – Das Leben der Dichterin Rose Ausländer*
- 17.30 Kolja Kohlhoff: Zwischen Vergänglichem und Ewigem (Hokusai)*
- 19.30 Ulrike Scheuermann: Welcher Schreibtyp sind Sie?*
- 20.00 Film: *Der Traum lebt mein Leben zu Ende – Das Leben der Dichterin Rose Ausländer*

Donnerstag, 22.9.

- 15.30 Dr. Claudia Kanowski: Kreative Frauen im Kunsthandwerk der Zwanziger Jahre**
- 17.00 Film: *Joschka und Herr Fischer*
- 17.30 Fabio Zander: Mit dem Fahrrad von Lhasa nach Kathmandu**
- 19.30 Podiumsdiskussion gemeinsam mit der Architektenkammer Berlin: Gemeinwohl versus Partikularinteressen
- 20.00 Film: *Joschka und Herr Fischer*

Freitag, 23.9.

- 15.30 - Filme: *Maple Movies 2011 – 23.45 In Zusammenarbeit mit der Botschaft Kanadas und der Deutsch-Kanadischen Gesellschaft*
- 15.30 Harald Alexander Korp: Mit Humor contra Macht und Herrschaft*
- 17.30 Dr. Hans Georg K. Gebel: Von der Weide zur Oase – Was bewirkt der Klimawandel des 5./4. Jahrtausend auf der Arabischen Halbinsel? *
- 19.30 Dr. theol. habil. David Berger: Der heilige Schein – Homosexualität und die katholische Kirche*

Montag, 26.9.

- 10.00 - 16.00 Tag der Gesundheitsforschung – Eintritt frei
- 20.00 Dr. Karsten Tabelow: Mathematik in der Gehirnforschung – Von der Formel zur Erkenntnis

Dienstag, 27.9.

- 19.30 Dr. Luise Maria Sommer: Faszination Gedächtnis. Gedächtnistraining – leicht gemacht

Mittwoch, 28.9.

- 19.30 Werner Eberwein: Was ist, was kann Hypnose?*
- 20.00 Film: *The Tree of Life*

Donnerstag, 29.9.

- 15.30 Dr. Ingolf Toll Ebel: Philosophie – Kann man sie lernen und lehren?*
- 17.00 Film: *The Tree of Life*
- 17.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Umgang mit Krisen*
- 19.30 Prof. Dr. Gerd Gigerenzer: Bauchentscheidungen – Die Intelligenz des Unbewussten*
- 20.00 Film: *The Tree of Life*

Freitag, 30.9.

- 15.30 Uwe Marek: Hinterpommern – Wanderungen zwischen Rügenwalde und Leba**
- 17.30 Jörg Blech: Die Krankheitserfinder*
- 19.30 Prof. Dr. Hans-Peter Dürr: Das Leben lebendiger werden lassen – Wie uns neues Denken aus der Krise führt*



Urania
NEUES WISSEN ERLEBEN

Di, 27.09.2011, 19.30 Uhr
Vortrag mit prakt. Übungen

Urania-Reihe
Psychologie und Pädagogik
Faszination Gedächtnis
Gedächtnistraining
leicht gemacht

Dr. Luise Maria Sommer
Österr. Gedächtnismeisterin
und Bestsellerautorin

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

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

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



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

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