



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

Oktober
10/2011

**SANIERUNGSGEBIETE
WINSSTRASSE UND
BÖTZOWSTRASSE**
Real gewordene
Klischees

ENERGIEWENDE
Stromsparen –
einmal ganz
privat

**FASSADEN-
GESTALTUNG**
Michelangelo
auf Platte



**Checken Sie
Ihre Mieterhöhung!**

Die 10 häufigsten Vermieterfehler

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

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, Fliesenbad, teppich-
tes Wannenbad, Balkon, Kamin, etc.

**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

Aufzüge: Abfahrt mit Mängeln	6
Hartz-IV-Umzugsstatistik:	
Treck der Arbeitslosen an den Stadtrand	6
Abrisskündigung im Wedding: Bayer bleibt hart	7
Parteiloser Mieterprotest	7
Der Mietrechtstipp:	
Kleine Tiere sind ohne Genehmigung erlaubt	7
Das aktuelle Interview:	
Sanierungs-Blues im Grips-Theater	8
Wohnungsmakler: Wenn statt einer Wohnung nur die Provision vermittelt wird	8
Arbeitskreis Wohnungsnot:	
Grundstein für die Schrank-Wohnung	9
Energielabel jetzt auch für Fernseher:	
Verbrauchsunterschiede sind enorm	9
Das Landgericht Lübeck urteilte: Kritik darf überspitzt sein	10
Mietschulden: Zwischen kompetenter Hilfe und schnellem Inkasso	10
Hausverwaltung GMRE: Dubiose Abrechnungen	11
Der Mietrechtstipp: Vermieterwechsel erfordert keinen neuen Mietvertrag	11
Urteilen Sie selbst! Möbelrücken inklusive?	11
Sanierung im Milieuschutzgebiet:	
Ein langfristig orientierter Vermieter	12
Der Ausstellungstipp: IBA in Raum und Zeit	12
Betriebskosten: Wasser am teuersten in Berlin	13
Umzug: Kaum ohne Nervereien	13

TITEL

Die 10 häufigsten Vermieterfehler:	
Checken Sie Ihre Mieterhöhung!	14

HINTERGRUND

Dezentrale Energieversorgung:	
Wohngebäude als Kraftwerke	19
Sanierungsgebiete Winsstraße und Bötzwowstraße:	
Real gewordene Klischees	20
Stromsparen: Energiewende – einmal ganz privat	22
Fassadengestaltung: Michelangelo auf Platte	24
Gasthermen: Sicherheit geht vor	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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

Der Mieterhöhungsspielraum, den der **neue Mietspiegel** zulässt, wird von vielen Vermietern bis zum letzten Cent ausgenutzt. Eine Welle von **Mieterhöhungen** schwappte in den letzten Monaten über die Stadt. Bevor man als Mieter zahlt, sollte die Mieterhöhung geprüft werden. Wie, das sagen wir Ihnen



Checken Sie Ihre Mieterhöhung!
Die 10 häufigsten Vermieterfehler

Ein Viertel des gesamten Stromverbrauchs geht auf das Konto von privaten Haushalten – viel Spielraum für eine



Energiewende – einmal ganz privat 22

Alles nur Fassade?
In vielen Ost-Berliner Quartieren erlebt Kunst an der Wand ein Revival
Michelangelo auf Platte



Abbildungen: Julia Gandras, Christian Muhrbeck, Sabine Münch

Betr.: MieterMagazin 9/2011, Seite 20, Birgit Leiß: „Längerer Schutz vor Eigenbedarf“

Berichtigung

Die Broschüre „Wohnen in der Eigentumswohnung“ kostet 6 Euro und nicht wie fälschlicherweise berichtet 5 Euro. Wir bitten das Versehen zu entschuldigen.
Die Redaktion

Betr.: Erfahrung mit einer Kleinreparatur

Alles für eine Schraube

Eine Schraube im Küchenspülbecken war durchgerostet und abgebrochen. Dazu musste ich das halbe Abflussgefuge mitkaufen. Allerdings passte davon nur ein kleiner Teil mal gerade-



so rein, um die beiden Becken abzudichten. Der restliche Klumpatsch ist unpassend, konnte nicht eingearbeitet werden. Selbst der Klempner hatte dafür keine Verwendung, obwohl ich es ihm schenken wollte.
R. Schülke, 10551 Berlin

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: bmv@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 · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** BBU, Julia Gandras, Grips-Theater, Udo Hildenstab, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, Rudolf Schmidt · **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

Betr.: MieterMagazin 9/2011, Seite 22: „Parteien zur Abgeordnetenhauswahl: 6 Fragen aus Mietersicht“

Zu wenig Hintergründe

Was für ein enttäuschender Beitrag, der im Verhältnis zu seinem Informationsgehalt viel zu viel Platz einnimmt. Mir fehlt komplett die journalistische Einordnung, stattdessen lassen Sie die Parteien mit dem üblichen Gerede davonkommen. Wenn ich das lesen möchte, kann ich mir auch deren Wahlprogramme zu Gemüte führen.

Ich hätte mir gewünscht, dass Sie nicht nur die Fragen stellen, sondern die Antworten auch einordnen. Der erste Satz der SPD zum Thema Berliner Wohnungsmarkt lautet: „Ja, Handlungsbedarf besteht.“ Der Handlungsbedarf besteht aber nicht erst seit gestern, sondern schon seit Jahren – und Klaus Wowereit ist seit 2002 Regierender Bürgermeister. Warum sieht er plötzlich Handlungsbedarf, wo doch der Senat seit Jahren genau diesen Handlungsbedarf verleugnet? Das zumindest ist Ihre eigene Meinung, die Sie auch im MieterMagazin immer wieder vertreten. Ich finde es schade, dass Sie sich damit nicht auseinandersetzen. Sie haken nicht nach, wenn die CDU verspricht, den Weg der zunehmenden Umwidmung von Wohnraum zu Ferienwohnungen in der Hauptstadt zu korrigieren. Wie will die CDU das konkret tun, was will sie anders machen als der rot-rote Senat? Wie bewerten Sie als Experten die vorgeschlagenen Maßnahmen der Parteien?

Es macht für mich nur Sinn, ihren Artikel zu lesen, wenn Sie genau diese Einordnung vornehmen. Sonst erfahre ich nur, dass alle irgendwie steigende Mietpreise doof finden. Für mich als Wähler ist aber das Dahinterstehende interessant. Versprechen die Parteien jetzt im Wahlkampf plötzlich etwas, das sie all die Jahre anders gehandhabt haben? Haben sie schlüssige Konzepte, die durchsetzbar sind? Das sind wichtige Informationen, die mir Ihr Artikel leider nicht gibt. Schade.

I. Höltmann, per E-Mail

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: **Mietsteigerung**

Betr.: MieterMagazin 9/2011, Seite 12: „Der Webtipp – Video mit Aha-Effekt“

Falscher Link

Den Link zu einem Video zum Verhalten bei Treppenhausbränden der Berliner Feuerwehr anzugeben, fand ich eine gute Idee! Leider ist der Link falsch beziehungsweise unvollständig. Aber statt die Leser auf die YouTube-Plattform zu schicken, wäre es einfacher, verständlicher und sehr, sehr viel informativer, den direkten Link zur Berliner Feuerwehr, die das Video produziert hat, zu nennen: www.berliner-feuerwehr.de/verhalten_im_brandfa.html. Weiter unten auf der Seite findet man das Video, auch in Türkisch und als Comic. Außerdem weitere Tipps im Brandfalle unter anderem in Russisch, Französisch, Polnisch.
C. Burkhart, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2011, Seite 13, Jens Sethmann: „Sozialbindungen verramscht“

Hört die Signale

Danke für den Artikel. Leider scheinen die Wähler der „Linken“ derartige Informationen zu ignorieren. Nur so lässt es sich erklären, dass diese Partei munter mit einem Plakat „Mieter vor Wild-West schützen“ auf Stimmenfang im Wahlkampf gehen kann. Dieses Wahlplakat ist an Dreistigkeit nicht zu überbieten. Aber schön, dass die „Linke“ dafür gesorgt hat, dass die betroffenen Mieter sechs Monate statt sechs Wochen Zeit zum Koffer packen haben. Völker hört die Signale, kann ich da nur sagen.

A. Großkopf, per E-Mail

Informationen zum Umzug der Hauptgeschäftsstelle

Von Freitag, dem 28. bis Montag, dem 31. Oktober 2011 bleibt die Hauptgeschäftsstelle geschlossen.

Neue Anschrift ab Dienstag, dem 1. November 2011:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
(Höhe Schaperstraße/Geisbergstraße),
♿ rollstuhlgerechter Zugang im Erdgeschoss

Verkehrsverbindungen: U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße). Nächster 🟢 ist Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar).

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 Telefoneinwahl bleibt unverändert: ☎ 226 26-0. Auch alle bestehenden E-Mail-Adressen und Faxnummern stehen weiterhin unverändert zur Verfügung.

Am Freitag, dem 28. Oktober 2011 muss wegen der Umschaltung der Telefonanlage auch die **telefonische Rechtsberatung entfallen**. Bitte besuchen Sie in dringenden Fällen unsere Beratungszentren.

10. Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

Thema: „Die Mieterhöhung“

Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt, in Zusammenarbeit mit der Urania

Samstag, 19. November 2011, 12 bis 16 Uhr, Kleistsaal, An der Urania 17, 10787 Berlin

U Wittenbergplatz, U Nollendorfplatz, Bus M 19, M 29, M 46, 187, 343

Wir ziehen um!

Nach fast 20 Jahren in der Nähe des Brandenburger Tors zieht die Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins (BMV) Ende Oktober 2011 um. Der Mietvertrag für die bisherigen Geschäftsräume in zentraler Lage im Bezirk Mitte konnte nicht mehr verlängert werden, zudem platzte der BMV „aus allen Nähten“.

Die neue Hauptgeschäftsstelle bietet genügend Raum, um den Mitgliedern unseres stetig wachsenden Vereins weiterhin einen guten Service bieten zu können. Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir die Arbeitsabläufe in den neuen Räumen noch besser den Bedürfnissen der Mitglieder anpassen können.

Die anstehende Veränderung sehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hauptgeschäftsstelle mit einem lachenden und einem weinenden Auge. Denn nicht zuletzt ist der Umzug auch ein Schritt „back to the roots“. Schon vor 1992 hatte der Berliner Mieterverein seinen Sitz in der Wilmersdorfer Spichernstraße, circa 200 Meter von der neuen Adresse entfernt. Allerdings waren die damaligen Räume deutlich kleiner bemessen. Kein Wunder – hat der Verein doch in den letzten 20 Jahren seine Mitgliederzahl mehr als verdoppelt.

Wir laden Sie herzlich ein: Besuchen Sie uns im November zu einem „Tag der offenen Tür“ in der neuen Hauptgeschäftsstelle. Der genaue Termin wird im November-Heft des MieterMagazin bekannt gegeben.

*Edwin Massalsky, Vorsitzender des BMV
Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV*

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



Der Einsender dieses Fotos ist Rüdiger Hecht.

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.

AUFZÜGE

Abfahrt mit Mängeln

Nicht einmal jeder zweite Aufzug in Deutschland ist einwandfrei. Das zeigt der aktuelle Anlagensicherheits-Report der damit befassten Überwachungsanstalten. Vor allem die Zahl der Aufzüge mit „sicherheitserheblichen Mängeln“ hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen.

Gerade mal 48,69 Prozent der 2010 geprüften Aufzüge wiesen keinerlei Mängel auf. „Geringfügige Mängel“ fanden die Prüfer hingegen bei gut 40 Prozent der Anlagen vor: Hier waren beispielsweise Aufzug oder Triebwerksraum verschmutzt oder es wurden Abnutzungerscheinungen sichtbar. „Bei leichten Mängeln wird den Betreibern lediglich die Auflage erteilt, den Mangel zu beseitigen“, so VdTÜV-Sprecher Johannes Näumann.

Knapp elf Prozent der Aufzüge wiesen aber „sicherheitserhebliche Mängel“ auf (2009: knapp 4,5 Prozent). „Der Aufzug darf zwar weiterbetrieben werden, aber der Mangel muss innerhalb einer bestimmten Frist behoben sein“, erklärt Näumann. Das werde bei einer Nachkontrolle überprüft.

„Gefährliche Mängel“ entdeckten die Prüfer bei 0,24 Prozent der Aufzüge (2009: 0,28 Prozent) und legten sie sofort still. „Gefährlich“ be-

Insgesamt knapp 470 000 Aufzugsanlagen haben die Sachverständigen im Jahr 2010 überprüft. Der „Verband der technischen Überwachungsvereine“ (VdTÜV) geht allerdings von einer hohen Anzahl an Aufzügen aus, die nicht geprüft werden. Hintergrund sei, dass es neben den Aufzugsanlagen, die nicht unter die Überwachung fallen – etwa privatbetriebene Treppenlifte –, wahrscheinlich eine große Zahl „schwarz betriebener“ Anlagen gebe. Das liege daran, dass seit 2008 für die Einhaltung der Prüftermine allein der Betreiber verantwortlich sei.

Jeder zweite Aufzug gibt Anlass zu Beanstandungen

Download des Anlagensicherheits-Reports unter: www.vdtuev.de



Foto: Christian Muhrbeck

deutet zum Beispiel, dass die Fangvorrichtungen komplett versagen, die Aufzüge wegen einer defekten elektronischen Steuerung bei geöffneter Tür plötzlich weiterfahren könnten oder die Notrufanlage komplett ausgefallen ist.

Angesichts dieser Zahlen appelliert der Prüfverband an alle Aufzugsbetreiber, ihre Anlagen regelmäßig warten zu lassen.

Kristina Simons

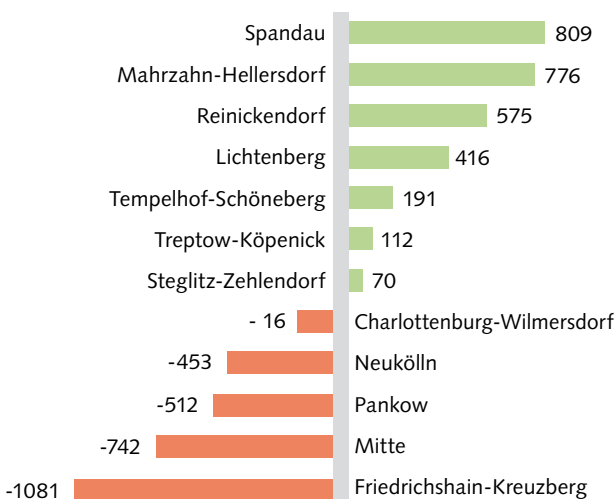
HARTZ-IV-UMZUGSSTATISTIK

Treck der Arbeitslosen an den Stadtrand

Arbeitslose, die umziehen müssen, finden immer häufiger nur noch in den Außenbezirken eine neue Wohnung. Diese von Beratungsstellen und Sozialverbänden schon seit langem beklagte Entwicklung lässt sich nun erstmals anhand von Zahlen nachweisen.

Vor allem in den begehrten Innenstadtbezirken, allen voran Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch Mitte und Pankow, ist eine Abwanderung von Arbeitslosen zu beobachten. Spandau und Marzahn-Hellersdorf dagegen verzeichnen Zuwächse bei Beziehern von Arbeitslosengeld II (ALG II). In den Großsiedlungen in West-Staaken oder Falkenhagener Feld gibt es noch freie – und bezahlbare – Wohnungen.

Zu- und Abwanderung von ALG-II-Beziehern



Februar 2011 im Vergleich zum Vorjahresmonat
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik Service Ost

Die Berliner Mischung sei bedroht, meint Spandaus Sozialstadtrat Martin Matz (SPD), der die Umzugsstatistik zusammengestellt hat. Grund für die Verdrängung an den Stadtrand ist nicht nur der angespannte Wohnungsmarkt allgemein, sondern die unrealistischen Mietoberwerte für ALG-II-Bezieher.

444 Euro warm für einen Zweipersonenhaushalt – da winken Vermieter in Friedrichshain oder Prenzlauer Berg ab. Der Spandauer Sozialstadtrat fordert daher unterschiedliche Angemessenheitsgrenzen für Innenstadt und Außenbezirke für Bezieher von Arbeitslosengeld II: „Damit könnte man den Umzugsdruck mildern.“ In jedem Fall ist eine Anpassung der Mietrichtwerte überfällig.

Birgit Leiß

Bayer bleibt hart

Der Pharma-Konzern Bayer hat seine Pläne zum Bau einer neuen Konzernzentrale im Bezirk Wedding auf Eis gelegt. Dennoch sollen die Mieter, deren Haus dem Neubau weichen sollte, ausziehen. Die Kündigungen und der Abriss des Hauses werden weiterverfolgt.

Ende September 2010 hatte die Bayer Health Care, vormals Bayer Schering, allen 20 Mietparteien des Altbaus Fennstraße 35-37/Am Nordhafen 1 gekündigt. Das Haus solle abgerissen werden, damit an seiner Stelle ein neues Verwaltungsgebäude mit Mitarbeiterrestaurant und Konferenzzentrum entstehen kann. Die Kündigungsbegründung, dem Pharma-Riesen entstünden durch die Fortsetzung der Mietverhältnisse erhebliche Nachteile, war schon damals umstritten.

Im Juli legte die Bayer AG überraschend ihre Pläne für den „Pharma-Campus“ auf Eis. Angeblich wegen

Einbußen durch die Gesundheitsreform und wegen der kostspieligen Markteinführung neuer Präparate werde das Bauprojekt für mindestens zwei Jahre zurückgestellt. Dennoch will das Unternehmen weiterhin die Kündigungen durchsetzen und das Wohnhaus beseitigen. „Das Haus steht im Baufeld – früher oder später wird es abgerissen“, sagt Bayer-Sprecherin Annette Wiedenbach. Über den Zeitplan machte sie keine Angaben. „Wir müssen uns erstmal mit den restlichen Mietern einigen.“ Die Aufgänge in der Fennstraße sind bereits leergezogen. Die Mieter wurden umgesetzt oder mit Geldbeträgen abgefunden. Am Nordhafen wohnen aber noch fünf Mietparteien, die sich nach wie vor entschlossen wehren. „Wir wollen hier wohnen bleiben“, sagt Gülay Bulcun, Sprecherin der Mieter. Rechtlich steht ihre Sache gut. „Die Begründung der Kündigungen ist hinfällig“, erklärt Mietrechtsanwalt Christoph Müller,



Foto: Christian Muhrbeck

Die letzten fünf Mieter bieten dem Pharma-Unternehmen die Stirn

der die Mieter betreut. Nach der Zurückstellung des Bauvorhabens gibt es keinen Grund mehr, warum die Mieter nicht weiterhin in dem gut erhaltenen Gebäude wohnen könnten. Doch Bayer bleibt hart. „Wir werden weiter schlecht behandelt“, sagt Gülay Bulcun. Den verbleibenden Bewohnern wurden Mieterhöhungen um 30 Prozent angedroht und der Abriss des Gebäudeteils an der Fennstraße für Oktober in Aussicht gestellt. *Jens Sethmann*



Foto: Udo Hildenstab

Parteiloser Mieterprotest

Unter dem Motto „Jetzt reicht's – gegen Mieterhöhung, Verdrängung und Armut“ hatten zahlreiche Stadtteilinitiativen und Kiezgruppen am 3. September zu einem Protestzug aufgerufen. Parteien und deren Symbole wurden von den Veranstaltern als unerwünscht erklärt, da man ihnen unterstellte, sich nur aus wahlkampfakt-

tischen Gründen auf die Seite des Protests zu stellen. 6000 Teilnehmer zogen vom Hermannplatz in Neukölln durch diverse Wohnquartiere zum Kreuzberger Oranienplatz, unter ihnen auch viele Aktive des Berliner Mietervereins und dessen Geschäftsführer Reiner Wild. *mm*



DER MIETRECHTSTIPP

Kleine Tiere sind ohne Genehmigung erlaubt

Auch wenn im Mietvertrag jegliche Tierhaltung untersagt oder von der vorherigen Genehmigung des Vermieters abhängig gemacht wird, steht dem Mieter nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 340/06) das Recht zu, Kleintiere zu halten. So darf der Mieter selbstverständlich ein Aquarium mit Zierfischen aufstellen oder einen Wellensittich oder Hamster anschaffen, ohne den Vermieter um Erlaubnis bitten zu müssen. Das gilt jedoch nicht für Hunde oder Katzen. Für solche Tiere gilt, was im Mietvertrag vereinbart wurde, wobei auch eine einmal erteilte Genehmigung jederzeit widerrufen werden kann, wenn durch das Tier erhebliche Störungen oder gar Gefährdungen für andere Bewohner verursacht werden. *mr*



Franziska Steiof ist die Autorin des Grips-Stückes

DAS AKTUELLE INTERVIEW

Sanierungs-Blues im Grips-Theater

Das Grips-Theater ist bekannt für seine Originalproduktionen, die sich mit dem herrschenden Zeitgeist und aktuellen Problemen der Stadt befassen, „Linie 1“ ist dafür das prominenteste Beispiel. Die Themen sind amüsant zugespitzt, leicht verständlich und zudem noch musikalisch verpackt. Zur diesjährigen Saisoneröffnung wurde ein Stück über den Verkauf eines Wohnhauses und die langsame Vertreibung seiner Bewohner durch Sanierung und Mieterhöhung uraufgeführt. Das MieterMagazin sprach mit der Autorin und Regisseurin Franziska Steiof über „Schöner Wohnen. Ein singender Umzug“.

■ „Schöner Wohnen. Ein singender Umzug“ am 14. und 15. Oktober sowie 9. und 10. November 2011, 19.30 Uhr im Grips-Theater am Hansaplatz, Altonaer Straße 22, 10557 Berlin, ☎ 39 74 74 77, www.grips-theater.de

MieterMagazin: Wie sind Sie darauf gekommen, ein Stück über Gentrifizierung zu schreiben?

Steiof: Ich wohne in Hamburg und da ist das Thema Gentrifizierung häufig durch die Presse gegangen. Wie sich Märkte, Städte und ganze

Viertel verändern und dadurch auch das Leben von Menschen, die zur Miete wohnen, hat mich interessiert. Aufgrund dieser Aktualität haben wir uns als Setting sieben Bewohner eines Mietshauses ausgesucht, mit unterschiedlichen Berufen und unterschiedlichen Alters, die wir als repräsentativ angesehen haben.

MieterMagazin: Wie haben Sie das Thema recherchiert?

Steiof: Die Dramaturgie des Grips-Theaters und ich haben uns durch die entscheidenden Bücher und Mieterzeitungen gelesen, im Internet recherchiert und Daten eingeholt. Wir haben uns auch den Dokumentarfilm „Lychener 64 Berlin-Prenzlauer Berg“ angesehen, in dem eine Hausgemeinschaft versucht, sich gegen die Sanierung ihres Hauses zu wehren.

MieterMagazin: Das Ende ist versöhnlich: Es bleibt aber offen, wie es mit den Bewohnern weitergeht.

Steiof: Jeder der Mieter, die ursprüng-

lich eine enge Hausgemeinschaft bildeten, hat für sich einen anderen Weg gewählt, mit den Umbrüchen durch den Eigentümerwechsel umzugehen. Wir haben im Vorfeld auch diskutiert, ob wir nicht durchgängig einen größeren Zusammenhalt postulieren sollten. Ich bin aber von der statistischen Realität ausgegangen, dass es sehr wenige Hausgemeinschaften schaffen, bis zum Ende gemeinsam zu agieren. Im Idealfall entsteht beim Ansehen des Stücks für mich so eine Art Sehnsucht danach, zusammenzubleiben. Ich hoffe, dass Mieter mit einer schönen Hausgemeinschaft, die das sehen, darüber nachdenken, diese nicht so schnell aufzugeben.

MieterMagazin: Wohnen Sie selbst zur Miete?

Steiof: Ja, in einem schönen Altbau mit einer ganz netten Hausgemeinschaft.

Das Interview führte Elke Koepping

WOHNUNGSMAKLER

Wenn statt einer Wohnung nur die Provision vermittelt wird

Wird ein Makler bei der Vermittlung von Wohnraum gewerbsmäßig tätig und kommt in der Folge ein Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieter zustande, hat er nach dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) Anspruch auf eine Provision in Höhe von zwei Netto-Mieten. Aber gilt das auch, wenn Wohnungsvermittler und Vermieter zwar unter verschiedenen Firmennamen agieren, jedoch den gleichen Personen gehören?

Als kürzlich eine preiswerte Zweizimmerwohnung in der Augsburger Straße 33 zur Vermietung angeboten wurde, bewarb sich unter anderem eine Rentnerin. Nachdem sie den Maklervertrag unterschrieben hatte, merkte sie jedoch, dass der Vermieter zur gleichen Unternehmens-

gruppe wie der Makler gehört, und weigerte sich, die Provision zu zahlen. Der Inhaber der Maklerfirma ist zugleich Hauptgesellschafter eines bundesweit tätigen Vermieters von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Beide Unternehmen firmieren unter der gleichen Anschrift.

Ein Anspruch auf Provision steht dem Wohnungsvermittler nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

Die Rechtslage ist eindeutig, die Mieterin muss die Provision nicht zahlen. Rechtsberaterin Alici Bürger vom Berliner Mieterverein hat das

Unternehmen auf diesen Sachverhalt aufmerksam gemacht. Der Makler lenkte letztendlich ein: Von der Mieterin wird keine Vermittlungsprovision eingefordert.

Rainer Bratfisch



Illustration: Susanne Nöllgen

Keine Provision bei „Maskenspielen“

ARBEITSKREIS WOHNUNGSNOT

Grundstein für die Schrank-Wohnung

Auf dem Weddingler Leopoldplatz ist Ende August der Grundstein für einen neuen Sozialen Wohnungsbau gelegt worden – als symbolische Aktion. Der Arbeitskreis Wohnungsnot wollte damit auf die soziale Schieflage des Berliner Wohnungsmarktes aufmerksam machen.

Von Wohnungsnot betroffene Menschen und Mitarbeiter der Wohnungslosenhilfe mauerten bei der

Veranstaltung gemeinsam einen Rohbau und präsentierten – satirisch gemeint – Wohnideen der Zukunft, etwa den kombinierten „Dusch-/Kleiderschrank“ oder das Zehn-Quadratmeter-Appartement für vier Personen. Angesichts der steigenden Mietpreise könnten diese Szenarien der Realität bald nahe kommen, so die Initiatoren.

Der Arbeitskreis (AK) Wohnungsnot, ein Zusammenschluss von mehr

als 70 Einrichtungen der Berliner Wohnungslosenhilfe, engagiert sich seit vielen Jahren für die Belange wohnungsloser und benachteiligter Menschen. Derzeit haben die Einrichtungen große Schwierigkeiten, für die von ihnen betreuten Menschen überhaupt noch Wohnraum zu finden. Entweder ist die Miete zu hoch oder die Vermieter lehnen Bezieher von Arbeitslosengeld II prinzipiell ab.

Der AK fordert daher ein neues Konzept für den Sozialen Wohnungsbau: kein subventionierter Wohnungsbau alten Stils, sondern eine gezielte Förderung für diejenigen, denen der Wohnungsmarkt sonst verschlossen bleibt.

Um Berlin als soziale Mieterstadt mit bezahlbaren Wohnungen zu erhalten, müssten außerdem die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen gestoppt, der Bestand an landeseigenen Wohnungen vergrößert sowie die Mietobergrenzen für Hartz-IV-Bezieher erhöht werden, so die Forderungen des AK Wohnungsnot.

Birgit Leiß

Der Arbeitskreis Wohnungsnot „baut“ auf satirisch vermittelte Kritik an der Wohnungspolitik



Foto: Sabine Münch

ENERGIELABEL JETZT AUCH FÜR FERNSEHER

Verbrauchsunterschiede sind enorm

Ab November 2011 muss auch auf Fernsehern das farbige EU-Energie-label mit den Klassen A (geringer Energieverbrauch) bis G (hoher Energieverbrauch) kleben.

In welche Effizienzklasse ein Fernsehgerät eingestuft wird, hängt vom Stromverbrauch bezogen auf die sichtbare Bildschirmfläche und Zusatzfunktionen wie integrierter Receiver oder Festplatte ab. Deshalb schneidet zum Beispiel ein kleinerer Fernseher bei gleichem Verbrauch schlechter ab als ein größerer, und ein Gerät mit HD-Recorder besser als eines ohne, wenn Bilddiagonale und Energieverbrauch gleich sind.

Neben dem farbigen Balken für die Effizienzklassen informiert das Label unter anderem auch über den Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr (kWh/a), über die Leistungsaufnahme im Betriebsmodus in Watt sowie darüber, ob das Gerät einen echten Ausschalter hat.

Nach den Berechnungen der Deutschen Energie-Agentur (Dena) verursacht ein energieeffizienter Fernseher (Klasse A) mit Tuner und 110 Zentimeter Bildschirmdiagonale im Jahr 25 Euro an Stromkosten (bei einem Strompreis von 24 Cent pro Kilowattstunde). Ein vergleichbares Gerät der Klasse F verbräuche hingegen Strom für 80 Euro im Jahr –

mehr als das Dreifache von Fernsehern der Klasse A.

Bei der Messung des Verbrauchs gehen die Prüfer davon aus, dass das Gerät täglich vier Stunden eingeschaltet und ansonsten im Stand-by-Modus ist. „Auch die Stand-by-Leistungsaufnahme hat bei der Festlegung der Regeln für das neue Label eine bedeutende Rolle gespielt“, sagt Stephan Scheuer, beim TÜV Rheinland verantwortlich für Energieeffizienzprüfungen. Schließlich sei sie für einen Großteil des Stromverbrauchs verantwortlich. Energieeffiziente Fernseher benötigen im Stand-by-Modus gerade mal 0,1 Watt.

Kristina Simons



■ Weitere Infos zum EU-Energie-label unter www.strom-effizienz.de/eu-label.html

DAS LANDGERICHT LÜBECK URTEILTE Kritik darf überspitzt sein

Ein bemerkenswertes Urteil zur freien Meinungsäußerung fällt kürzlich das Landgericht Lübeck. Dass ein Mieter seinen ehemaligen Vermieter öffentlich mit drastischen Schimpfwörtern und heftigen Vorwürfen überzog, hielt das Gericht für zulässig. Ein großes Wohnungsunternehmen, so die Begründung, müsse sich auch polemische und überspitzte Kritik gefallen lassen.

Auf mehreren Internetseiten hatte der Mieter das Unternehmen „Prelios“ als „Sauverein“ bezeichnet und ihm Betrugereien und Abzocke vorgeworfen. Man müsse ihm das „kriminelle Handwerk“ legen, so der aufgebrachte Mieter, der mit seinem Ex-Vermieter wegen Betriebskostennachforderungen und der Rückzahlung der Kautions im Clinch liegt.

Prelios wollte das nicht hinnehmen und beantragte eine einstweilige Verfügung. Die wurde abgewiesen (LG Lübeck vom 30. Juni 2011 – 6 O 133/11 –).

Zwar seien die Vorwürfe durchaus geeignet, die persönliche Ehre und das öffentliche Ansehen des Unternehmens zu verletzen. Die Abwägung mit dem Grundrecht auf freie Meinungsäußerung fiel jedoch zugunsten des Mieters aus. Das Gericht betonte, dass die Äußerungen nur im Kontext der Auseinandersetzung mit Prelios gesehen werden dürften. Erst wenn nicht mehr die Auseinandersetzung in der Sache, sondern die Herabsetzung der Person im Vordergrund stehe, handele es sich um unzulässige Schmähkritik.

Frank Maciejewski vom Berliner Mieterverein warnt davor, dieses Einzel-



Foto: Sabine Münch

urteil als Freibrief für Beleidigungen des Vermieters zu verstehen. Kritik sei zwar erlaubt, etwa Protesttransparente am Haus mit dem Spruch „Wir bleiben alle!“. Doch nicht beweismäßige Dinge über den Vermieter zu behaupten oder ihn öffentlich zu beleidigen berge ein hohes Prozessrisiko.

Zu beachten ist auch, dass die Sachlage bei privaten Einzeleigentümern völlig anders aussieht. Hier darf nicht einmal der Name des Vermieters öffentlich genannt werden.

Birgit Leiß

*Wo hört der harmlose Protest auf?
Das Landgericht Lübeck urteilte liberal*

MIETSCHULDEN

Zwischen kompetenter Hilfe und schnellem Inkasso

Die Höhe der Mietschulden hat einen historischen Tiefpunkt erreicht – trotz Finanzkrise und ungeachtet der Dauer-Debatte um die Mietnomaden. Als Grund nennen die Wohnungsunternehmen das konsequente und frühzeitige Eingreifen. Doch gelegentlich wird auch des „Guten“ zuviel getan.

Wer Zahlungsschwierigkeiten hat, ist beim Schuldnerberater richtig

Einen deutlichen Rückgang der Mietschulden hatte der Bundesverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen (GdW) unlängst zu vermelden. Von 757 Millionen Euro im Jahr 2003 sind die Rückstände bei den GdW-Unternehmen auf 496 Millionen Euro im Jahr 2010 gesunken. Das ist ein Minus von etwa 34,5 Prozent. Die positive Entwicklung sei durch die weitere Professionalisierung des Forderungsmanagements erreicht worden, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW: „Es gibt eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen.“

So arbeitet das Berliner Wohnungsunternehmen Gesobau mit einem gemeinnützigen Träger zusammen. Die Sozialarbeiter gehen zu säumigen Mietern in die Wohnung, besprechen mit ihnen die Ursachen für die Rückstände und informieren über Wohngeld und andere Leistungen. Die Degewo, die ebenfalls seit über fünf Jahren ein umfassendes Forderungsmanagement betreibt, konnte damit nicht nur die Miet-

schulden senken, sondern auch die Zahl der kostspieligen Zwangsräumungen halbieren.

Davon haben natürlich auch Mieter etwas. Wer in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist, weiß kompetente Hilfe zu schätzen. Allerdings kommt es immer wieder vor, dass auch Mieter, die lediglich Mietminderung geltend gemacht haben oder strittige Betriebskostennachforderungen zurückhalten, von mehr oder weniger freundlichen Inkasso-Mitarbeitern Besuch bekommen. Bei einigen Unternehmen wird offenbar nicht zwischen Mietschulden und – ordnungsgemäß angezeigter – Mietminderung unterschieden. Hat man die Mietminderung ordnungsgemäß vorgenommen, sollte man sich nicht auf irgendwelche „Hilfsangebote“ einlassen.

Man ist auch nicht verpflichtet, Schuldnerberater oder Mitarbeiter eines Inkasso-Unternehmens in die Wohnung zu lassen.

Birgit Leiß

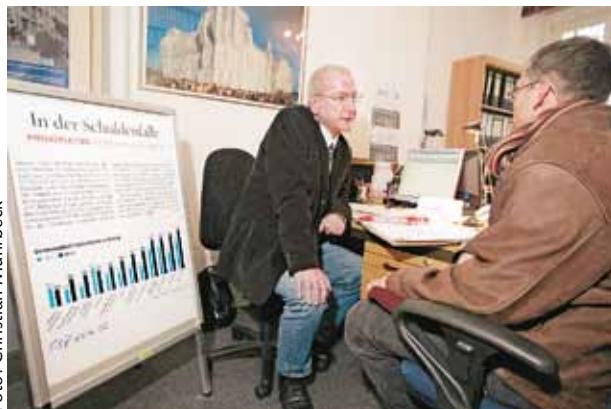


Foto: Christian Muhrbeck

Dubiose Abrechnungen

Gäbe es eine Top Ten der unbeliebtesten Vermieter, der Firma GMRE wäre wohl ein Spitzenplatz sicher. In zahlreichen Internetbeiträgen beklagen sich Mieter über die Praktiken dieser Hausverwaltung, von der Nicht-Erreichbarkeit, über schleppende Mängelbeseitigung bis hin zu diversen „Abzockmethoden“. Dass man auch die Betriebskostenabrechnungen genauer unter die Lupe nehmen sollte, zeigt ein aktueller Fall aus dem Wedding.

Auch das MieterMagazin hat bereits zweimal über die „GMRE Consultants GmbH“ berichtet, zuletzt unter der Überschrift „Undurchsichtiges Zweiergespann“ (Ausgabe Mai 2008, Seite 9). Mittlerweile ist daraus ein Dreiergespann geworden, denn zur hauseigenen Reparaturfirma „G-Force“ ist nun noch „LAN. SKY Hausmeisterservice UG“ hinzugekommen. Alle drei Firmen haben ihren Sitz in der Schlüterstraße 37, Geschäftsführer ist Rouven Kerstan. Die enge Zusammenarbeit hat Fol-

gen, wie Mieter aus der Brüsseler Straße erfahren mussten. Nachdem sie sich über die überzogenen Reinigungskosten in der Betriebskostenabrechnung ärgerten, verlangten sie Einsicht in die Belege. Das Ergebnis: Es waren Dachrinnenreinigungen und eine Sperrmüllabfuhr abgerechnet worden, die nachweislich nie stattgefunden haben. Für manche Kostenpunkte der G-Force gibt es keine Rechnungen oder Belege. Das gleiche gilt für Leistungen der Firma „Janotte & Wache Gebäudemanagement GmbH“, die für Winterdienst sowie Hausreinigung und Gartenpflege zuständig ist. Auch sie ist in der Schlüterstraße 37 zu finden. Aber selbst wenn man alle vorhandenen Belege zusammenrechnet, so ein Mieter, ergebe sich immer noch eine Differenz zu der in der Nebenkostenabrechnung genannten Summe.

Geschäftsführer Rouven Kerstan wurde vom MieterMagazin um eine Stellungnahme gebeten, bisher kam jedoch keine Reaktion. *Birgit Leib*

Wer soll da noch durchblicken?



Foto: Sabine Münch



DER MIETRECHTSTIPP

Vermieterwechsel erfordert keinen neuen Mietvertrag

Auch wenn im Mietvertrag nach dem Wechsel des Hauseigentümers die Vermieterdaten nicht mehr stimmen, muss kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Hier gilt der gesetzliche Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Gemäß § 566 BGB tritt beim Verkauf der neue Erwerber in die Rechte und Pflichten des alten Vermieters ein, ohne dass es eines neuen Mietvertrages bedarf. *mr*



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

Möbelrücken inklusive?

Ein Wasserschaden in der Wohnung ist schon schlimm genug. Muss man dazu monatelang beim Vermieter um Schadensbeseitigung betteln, während die Polstermöbel schon muffige Gerüche ausströmen und erste Schimmelpilze die Wände zieren, macht das die Sache nicht besser. Mieter Paul Wegener* staunte nicht schlecht, als ihm sein Vermieter nach Begutachtung des erheblichen Schadens an der Bausubstanz ganz unverblümt mitteilte, er müsse schon Baufreiheit für die Handwerker schaffen und seine Möbel woanders unterstellen, wenn er von ihm eine Schadensbeseitigung erwarte. Es sei ja wohl nicht sein Bier, wenn Herr Wegener meine, seine Einzimmerwohnung derart geschmacklos vollrumpeln zu müssen, dass man sich schier nicht mehr bewegen könne. Bevor die Möbel nicht raus seien, würden keine Handwerker antreten. Paul Wegener minderte die Miete, in der Hoffnung, es sei ein probates Mittel, den Vermieter zur Räson zu bringen. Schließlich besaß er nur das eine Zimmer – ein Aufenthalt in der Wohnung war aufgrund der entstandenen Schäden für ihn kaum mehr möglich. Der Vermieter reichte Zahlungsklage ein, mit der Begründung, Herr Wegener befinde sich in Annahmeverzug bezüglich der Schadensbeseitigung, da er keine Baufreiheit geschaffen habe. Mithin stünde ihm auch kein Recht zur Mietminderung zu. Wie hätten Sie entschieden?

Das Landgericht Berlin gab Herrn Wegener am 23. Dezember 2008 in der vom Vermieter eingelegten Berufung – 65 S 62/08 – vollumfänglich Recht: Nach § 554 Abs. 1 BGB habe der Mieter Schadensbeseitigungsmaßnahmen zu dulden, nicht jedoch aktiv daran mitzuwirken. Für den Auf- und Abbau von Möbeln sei also der Vermieter zuständig. Umso mehr, als der Schaden ein ganz erhebliches Ausmaß besaß und dem Mieter nur eine Einzimmerwohnung zur Verfügung stand, ohne jegliche Ausweich- oder Unterstellmöglichkeit für Mobiliar in andere Räume.

Elke Koepping

* Name von der Redaktion geändert

SANIERUNG IM MILIEUSCHUTZGEBIET

Ein langfristig orientierter Vermieter

Viele Mieter kennen Geschichten von unendlichen Sanierungen. Nicht wenige geben irgendwann auf und ziehen aus. Die Mieter in der Jablonskistraße 37 in Prenzlauer Berg wehren sich und verlangen vom Vermieter einen Zeitplan, die Einhaltung der Milieuschutzauflagen und der Mindestanforderungen an die Qualität der Sanierung.

Wenige Kilometer entfernt, in der Jablonskistraße 37, werkelt das Unternehmen seit über einem Jahr an einer Sanierung, die alles andere als ein Vorzeigeprojekt ist.

Am 30. Juni 2010 finden die Mieter eine Ankündigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Briefkasten. Zu diesem Zeitpunkt lag noch nicht einmal ein

entsprechender Antrag bei den Behörden vor. Zur Sicherung der Milieuschutzkriterien verhängte das Bauamt einen sofortigen Baustopp – trotzdem wurde weiter „gebaut“ beziehungsweise abgerissen. Zum Jahreswechsel 2010/2011 erteilte der Bezirk eine Baugenehmigung mit Auflagen gemäß der Milieuschutzrichtlinien.

Aber die Auflagen interessierten die häufig wechselnden Bauleiter nicht. Ohne die Mieter zu informieren, wurden zum Beispiel die Schornsteinköpfe abgerissen, bei jedem Regen läuft das Wasser durch das Dach in die Wohnungen, die laienhaft angeklebten Dämmplatten behindern die Trocknung des durchnässten Mauerwerks und einige Wohnungen können nicht mehr beheizt werden. Ein Bauleiter ist nur sehr selten vor Ort, die Arbeiten erfolgen unkoordiniert und laienhaft, es gibt keinen Terminplan, die Mieter werden nicht informiert – eine Sanierung, wie sie chaotischer kaum sein könnte.

Ein Schreiben des Baustadtrats Dr. Michail Nelken vom Mai 2011 an die Eigentümer blieb ebenso unbeantwortet wie Anfragen und Beschwerden der Mieter. Projektleiter Alexander Schläger von der „Schneider Fertigbau GmbH“ bezeichnet sich als „nicht auskunftsbefugt“, die Mitarbeiterin der Hausverwaltung Beate Liedke ist für eine Auskunft an das MieterMagazin ebenso unerreichbar wie für ihre Mieter.

Rechtsberaterin Sabine Mettin vom Berliner Mieterverein unterstützt die Mieter – diverse Gerichtsverfahren stehen mittlerweile an. Inzwischen ist die Bausubstanz des Hauses soweit geschädigt, dass von „attraktivem Wohnraum“ keine Rede mehr sein kann. Setzen die Schneider-Geschäftsführer auf Vertreibung der Langzeitmieter? Dann sollten sie die Werbung auf ihrer Homepage korrigieren, und Schneider Fertigbau sollte sich umbenennen in Schneider Endlosbau.

Rainer Bratfisch



Foto: Rudolf Schmidt

Die Zustände ► in einem Sanierungsobjekt in der Jablonskistraße sprechen der Eigenwerbung des Vermieters Hohn

Der „Schneider Grundbesitz GmbH & Co. KG“ gehören in Berlin zahlreiche Häuser. „Als langfristig orientiertes Wohnungsunternehmen und verantwortungsvoller, leistungsstarker Vermieter erzielen wir den Großteil unserer Einnahmen aus der Vermietung von attraktivem Wohnraum“, wirbt das Unternehmen auf seiner Homepage. Die Schneider-Gruppe ist auch mit Fassadenarbeiten an Renommierprojekten wie dem Hauptbahnhof, dem Bundeskanzleramt und der BND-Zentrale beteiligt.

DER AUSSTELLUNGSTIPP

IBA in Raum und Zeit

Noch ist nicht klar, ob Berlin im Jahr 2020 eine Internationale Bauausstellung (IBA) durchführen wird, doch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitet das Feld schon mit zwei Ausstellungen vor. „IBA meets IBA“ präsentiert anhand von Schautafeln und Modellen die 100-jährige Geschichte der Bauausstellungen von der 1901 gebauten Künstlerkolonie Mathildenhöhe in Darmstadt bis zur IBA Hamburg, die 2013 abgeschlossen wird. Dabei wird gezeigt, welche unterschiedlichen Aufgaben mit einer IBA in Angriff genommen wurden: von Wohnungsneubau und Stadtreparatur über die Renaturierung von Industriestandorten und Tagebau-Wüsten bis hin zur Schrumpfung von Städten.

„Das Raumstadt-Modell“ ist ein Beitrag von 50 Studenten der Technischen Universität Berlin zur geplanten Berliner IBA: Sie suchten in der ganzen Stadt ungenutzte Flächen und Gebäude – im Fachjargon „Voids“ genannt – und stellen sie in einem Modell im Maßstab 1:5000 dar. Das Ausmaß der Industriebrachen, Baulücken, Bahnflächen und sonstiger Leergrundstücke ist erstaunlich. Aber längst nicht alles steht für eine Bebauung zur Verfügung. Ob die IBA 2020 stattfindet, wird der neue Senat entscheiden: „Ich hoffe, dass bald nach der Wahl konkrete Beschlüsse gefasst werden“, erklärt Manfred Kühne von der Senatsverwaltung. *js*

■ „IBA meets IBA“, Alte Zollgarage im ehemaligen Flughafen Tempelhof, Platz der Luftbrücke, täglich 12 bis 17 Uhr, bis zum 14. Oktober, Eintritt frei.



■ „Das Raumstadt-Modell“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Am Köllnischen Park 3, montags bis samstags von 10 bis 18 Uhr, bis zum 31. Oktober, Eintritt frei.

BETRIEBSKOSTEN

Wasser am teuersten in Berlin

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vergleicht jährlich die Preise der Ver- und Entsorgungsdienstleistungen. Basis der Preisdatenbank bilden Angaben der Wohnungsunternehmen, bestätigt von Versorgern und Entsorgern. Ein mit Erdgas beheizter Modellhaushalt muss ab 1. Januar 2011 in Berlin rund acht Prozent mehr für Energie, Wasser und Müllentsorgung zahlen als im Vorjahr. BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern nennt diese Entwicklung „erfreulich moderat“ – ein Berliner Haushalt muss jedoch rund 140 Euro mehr im Jahr ausgeben.

Trink-, Ab- und Niederschlagswasser sind in Berlin mit 5,10 Euro pro Kubikmeter nach wie vor sehr teuer. In Köln kostet das Wasser rund 1,74 Euro pro Kubikmeter weniger als in Berlin. Mit 810 Prozent ist auch der Grundsteuerhebesatz in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten am höchsten.

Eine Megawattstunde (MWh) Fernwärme kostet in der Hauptstadt knapp 76 Euro, hier liegt die Stadt eher im unteren Bereich der Vergleichsstädte. Bei Erdgas belegt Berlin mit rund 59 Euro für die Megawattstunde eine mittlere Position. Die Kilowattstunde (kWh) Strom schlägt in Berlin mit durchschnittlich 25 Cent zu Buche, das bedeutet einen Platz im Mittelfeld. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Strompreise um zehn Prozent.

Günstig ist in Berlin mit 23,16 Euro pro Kubikmeter die Müllentsorgung. Die durchschnittlich anfallenden 3,12 Kubikmeter Müll pro Haushalt kosten im Jahr nur rund 72 Euro – in Düsseldorf sind es rund 115 Euro, fast 60 Prozent mehr als in Berlin.

„Ver- und Entsorgungsdienstleistungen sind oft eine wichtige Einnahmequelle für die öffentlichen Haushalte. Über Konzessionsabgaben, Grundwasserentnahmeentgelte, Grundsteuern oder Beteiligung an Dienstleistungen nimmt die Öffentliche Hand indirekt oder direkt Einfluss darauf,



Foto: Christian Muhrbeck

was die Bürger zahlen müssen“, verdeutlicht Maren Kern. So tragen die hohen Wasserpreise entscheidend zur Sanierung des Haushalts der Stadt bei. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, kommentiert: „Die Preisdatenbank des BBU beweist

einmal mehr, dass Berlin mit seinen Wasserkosten einen bundesdeutschen Spitzenplatz einnimmt.“ Allerdings fällt der Preisanstieg bei den kalten Betriebskosten gegenüber der Nettokaltmietenentwicklung im gesamten Wohnungsbestand deutlich moderater aus. Wild: „Mit Hinweis auf die kommunalen Gebühren soll oft von den Nettokaltmietensteigerungen abgelenkt werden.“

Rainer Bratfisch

◀ Mit ihren Wasserpreisen macht die Hauptstadt ihre Bürger ziemlich nass

Wasserpreise in Deutschland

Stadt	Mischpreis je Kubikmeter Verbrauch, Stand 1. Dezember 2010 (in Euro)		
	Trinkwasser	Abwasser	gesamt
Berlin	2,27	2,83	5,10
Dresden	2,21	1,98	4,19
Frankfurt/Main	2,03	1,76	3,79
Leipzig	1,96	1,64	3,60
Köln	1,64	1,71	3,35

Wasserverbrauch von 3000 Kubikmetern für das Modellhaus je Jahr, 100 Kubikmeter je Wohnung im Jahr (Quelle: BBU)

UMZUG

Kaum ohne Nervereien

Jeder zweite Berliner zieht, statistisch gesehen, innerhalb von fünf Jahren einmal um. Die Ursachen sind unterschiedlich, der Stress ist für alle meist der gleiche. Checklisten erleichtern die Umzugsplanung, stressmindernd sind sie letztendlich kaum.

Kisten packen gehört zu den unangenehmen Seiten eines Umzugs



Foto: Sabine Münch

Das Marktforschungsinstitut InnoFact hat bundesweit 2095 Personen befragt, was sie bei einem Umzug am meisten nervt. Danach ist für jeden fünften von einem Wohnungswechsel Betroffenen das Tragen der Möbel und Kisten der größte Umzugsschreck. Renovieren vermisst 17 Prozent der Befragten den Umzug. Gleich dahinter folgen mit 16 Prozent die Behördengänge. Immerhin: 5 Prozent fühlen sich auch durch die Ausreden von Freunden und Bekannten, die nicht helfen wollen, genervt. Eine Patentlösung für einen stressfreien Umzug gibt es sicher nicht. Auch gilt: Sparen an der falschen Stelle erhöht den Stress. Eine professionelle Umzugsfirma mag auf den ersten Blick teuer sein, reduziert jedoch einen beträchtlichen Teil der Stressfaktoren.

Rainer Bratfisch

Über Berlin schwappt eine Mieterhöhungswelle. Nach Schätzungen des Berliner Mietervereins haben in den vergangenen Monaten über 100 000 Haushalte eine Mieterhöhung bekommen. Hintergrund ist der im Mai 2011 erschienene neue Mietspiegel, der deutlich gestiegene Mietpreise ausweist. Die sich daraus ergebenden Erhöhungsspielräume haben viele Vermieter postwendend genutzt. Für Empörung sorgte dabei, dass auch die städtischen Wohnungsgesellschaften keine Zurückhaltung an den Tag legten. Über 19 000 Mieterhöhungen haben sie bereits verschickt.

Ob privater oder städtischer Vermieter – nicht jede Mieterhöhung ist rechtens. Manchmal genügen schon kleine formale Fehler, um die höhere Miete ein paar Monate hinauszuschieben. In anderen Fällen muss die Anhebung gar nicht oder nur teilweise akzeptiert werden. Der Berliner Mieterverein hat zehn häufige Fehler zusammengestellt.

Checken Sie Ihre Mieterhöhung!

Die 10 häufigsten Vermieterfehler



Fehler Nummer 1: Die Formalien stimmen nicht

Vermieter Hans Schröder schickt seiner Mieterin Klara Müller eine Mieterhöhung, übersieht aber, dass der vor Jahren ausgezogene Mitbewohner immer noch im Mietvertrag steht. Klara Müller reibt sich die Hände, denn in der Mieterberatung erfährt sie, dass sie die Mieterhöhung in den Papierkorb werfen kann.

Eine Mieterhöhung muss sich an sämtliche im Mietvertrag aufgeführte Personen richten, sonst ist

sie formal unwirksam. Klara Müller braucht nicht zu reagieren und sollte es auch tunlichst unterlassen, ihren Vermieter auf das Versehen aufmerksam zu machen. Zwar wird dieser vermutlich irgendwann seinen Fehler bemerken und eine korrekte Mieterhöhung nachschieben, aber bis dahin spart sie Monat für Monat Geld.

Wichtig für DDR-Mietverträge, die vor dem 3. Oktober 1990 geschlossen wurden: Hier sind bei Ehepaaren beide Mieter, auch wenn nur einer von beiden den Mietvertrag unterschrieben hatte. Dabei bleibt es auch, wenn das Ehepaar nicht mehr zusammenwohnt. Das Mieterhöhungsschreiben muss also an beide Ehepartner gerichtet sein. Beispiele für andere formale Fehler: Nach einem Verwalterwechsel wurde keine Vollmacht vorgelegt und dies vom Mieter unverzüglich gerügt, oder die Erhöhung wurde nur prozentual, aber nicht als Betrag ausgewiesen.



Fehler Nummer 2: Der Vermieter vergisst, bei einer Mieterhöhung mit Vergleichswohnung das Mietspiegelfeld anzugeben

Eine Immobilienfirma ist der Meinung, ihre „traumhaften Lofts an der Spree“ seien so exklusiv, dass der Mietspiegel nicht aussagekräftig ist. Daher begründet sie die Mieterhöhung mit Vergleichswohnungen – das sei gesetzlich schließlich ausdrücklich zulässig.

Stimmt. Aber: Zum einen ist der Berliner Mietspiegel ein sogenannter qualifizierter Mietspiegel, daher gelten seine Werte prinzipiell als ortsübliche Vergleichsmiete. Der Vermieter muss also schon triftige Gründe anführen, warum seine Wohnung aus dem Rahmen fällt. Außerdem: Auch wenn Vergleichswohnungen herangezogen werden, muss der Vermieter den entsprechenden Wert des Mietspiegels benennen. Der Mieter soll schließlich eine Vergleichsmöglichkeit haben. Unterbleibt diese Angabe oder fehlt eine Begründung für die angebliche Nichtanwendbarkeit des Mietspiegels, ist das Mieterhöhungsverlangen formal unwirksam und darf ignoriert werden. Ausnahme: Das entsprechende Mietspiegelfeld ist ein Leerfeld oder ein „Sternchenfeld“.

Fehler Nummer 3: Angabe eines falschen Mietspiegelfeldes

Hanna und Ali Yilmaz fallen aus allen Wolken, als sie das Mieterhö-



Fehler Nummer 4: Die Spanneinordnung stimmt nicht

Familie Moser soll künftig eine Miete zahlen, die 60 Prozent über dem Mittelwert liegt. Die Wohnungsbau-gesellschaft legt in der Mieterhö-hungserklärung ihre Einschätzung dar: Da ist die Rede von einem re-präsentativen Treppenhaus, einer bevorzugten City-Lage sowie einem guten energetischen Zustand. „Da kann man wohl nichts machen“, denkt Familie Moser.



ungsschreiben lesen. Angeblich soll ihre Wohnung Sammelheizung haben. Dabei haben sie lediglich Gas-öfen. Das kann doch nur ein Versehen sein, wundert sich das Ehepaar.

Möglich. Eventuell hat der Vermieter die Wohnung verwechselt oder er kennt die Ausstattung nicht genau. Vielleicht wollte er es aber einfach mal versuchen. Auf jeden Fall sollten Mieter immer überprüfen, ob das angegebene Mietspiegelfeld (nach Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung und so weiter) korrekt ist. Allerdings darf man hier – anders als bei formellen Fehlern – nicht untätig bleiben, sondern muss die Erhöhung anhand des tatsächlich zutreffenden Mietspiegelfeldes überprüfen und gegebenenfalls eine Teilzustimmung abgeben.



Irrtum! Unabhängig von der Ein-gruppierung der Wohnung durch ihren Vermieter sollte die Familie un-bedingt selber eine Spanneinord-nung vornehmen. Dazu enthält der Mietspiegel eine Orientierungshilfe. Möglicherweise finden sich Nachteile, die sich wohnwertmindernd aus-wirken, etwa der schlechte Schnitt der Wohnung oder die laute Straße. Grundsätzlich gibt der Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes den ortsüblichen Mietzins an. Will der Vermieter über den Mittelwert hinausgehen, muss er die wohnwert-erhöhenden Merkmale im Einzelnen darlegen. Umgekehrt muss das auch der Mieter tun, wenn er der Ansicht

ist, dass der Mittelwert nicht gerechtfertigt ist. Bei „Bruchbuden“ ist es durchaus möglich, dass der maßgebliche Mietzins noch unter dem Unterwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes liegt.

Fehler Nummer 5: Es wird willkürlich der Oberwert des Mietspiegel- feldes verlangt

Der Vermieter von Michael Meier will die Miete bis an den Oberwert des Mietspiegels anheben. Auf die telefonische Nachfrage verweist der Vermieter auf das Gesetz, und zwar

Interview mit BMV-Geschäftsführer Reiner Wild

„Ein Viertel der Mieterhöhungen ist falsch“

MieterMagazin: Wie macht sich die aktuelle Mieterhöhungswelle in der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins bemerkbar?

Wild: Wir werden geradezu überrollt. Im „Normaljahr“ geht es bei 10 Prozent aller Beratungen um Mieterhöhungen, seit Veröffentlichung des neuen Mietspiegels ist es ein Drittel. Wir haben seit Juni 2011 fast 5000 Mieterhöhungsverlangen überprüft. Das Ergebnis: Ein Viertel davon ist falsch. Das heißt: Die Vermieter verlangen mehr Geld, als ihnen zusteht.

MieterMagazin: Bei einem Drittel der Mieterhöhungen wird der recht-

liche Spielraum voll ausgeschöpft. Was müsste passieren, um den Anstieg zu bremsen?

Wild: Zunächst einmal fordern wir die Reduzierung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent in vier Jahren. Das würde den Erhöhungsspielraum automatisch einengen und die Belastung der Mieter spürbar verringern. Da die Neuvertragsmieten erheblichen Einfluss auf das Mietniveau haben – 40 Prozent aller in den Mietspiegel eingeflossenen Mieten sind Neumieten – muss auch hier eine Beschränkung eingeführt werden. Mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete ▶

auf Paragraph 558 Absatz 4 Satz 1 BGB: Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb dieser Spanne liegt.

Klingt beeindruckend, dennoch sollte sich Herr Meier davon nicht einschüchtern lassen. Er kann dagegenhalten und dem Vermieter mitteilen, warum eine solche Einordnung nicht berechtigt ist. Können sich beide Seiten nicht einigen, muss die zulässige Miete vom Gericht festgelegt werden. Der entsprechende Paragraph bedeutet also nicht, dass der Vermieter nach Gutdünken den obersten Wert wählen darf.



Fehler Nummer 6: Mietereigene Investitionen werden angerechnet

Hugo Fischers Vermieter verlangt eine Miete von 20 Prozent über dem Mittelwert des Mietspiegels, weil eine komplette Einbauküche vorhanden ist. Er übersieht aber, dass Fischer diese selbst eingebaut und bezahlt hat.

Solche „Versehen“ kommen häufig nach Vermieterwechseln vor, etwa wenn die Mietunterlagen dem Erwerber nicht vollständig vom Vorbesitzer übergeben wurden. Grundsätzlich gilt: Wohnwerterhöhende Merkmale, die der Mieter selbst geschaffen hat, etwa Kauf einer modernen Einbauküche oder Verle-



gung von Parkett auf eigene Kosten, dürfen bei der Mieterhöhung nicht berücksichtigt werden. Achtung: Stimmt der Mieter zu und bemerkt er die falschen Ausführungen erst später, kann er sich nicht mehr wehren.

Fehler Nummer 7: Die „freiwillige“ Zustimmung zur Mieterhöhung

„Ihre Wohnung liegt zurzeit im Bereich des Mittelwerts des Mietspiegels“, schreibt die Wohnungsbaugesellschaft Gagfah ihren Mietern. Die Entwicklung des Verbraucherpreisindex zeige jedoch, dass die Mieten

▶ sollte nicht verlangt werden dürfen. Aber auch Modernisierungen führen zu einem deutlichen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die 11-prozentige Kostenumlage ist systemfremd und sollte ganz abgeschafft werden. Drittens muss der Mietspiegel so geändert werden, dass der Oberwert der Mietspiegelspanne nicht überschritten werden darf. Bisher ist dies bei einer Kombination von Sondermerkmalen und wohnwerterhöhenden Merkmalen in einigen Fällen möglich.

MieterMagazin: Im Moment stehen gerade die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Preistreiber in der Kritik.

Wild: In der Tat sollte das Land Berlin als Eigentümer den Unterneh-



Foto: Christian Muhrbeck

men konkrete Vorgaben machen, statt lediglich eine allgemeine Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzuschreiben. Zumindest die Reduzierung der Kappungsgrenze und die 10-Prozent-Regelung bei Neuvermietung müssen den städtischen Unternehmen auferlegt werden. Das Interview führte Birgit Leiß

Reiner Wild ist
Geschäftsführer
des Berliner
Mietervereins

■ Weitere Informationen zum Thema Mieterhöhung enthält die neu aufgelegte Broschüre des Deutschen Mieterbundes „Mieterhöhung“. Sie kostet 6 Euro und ist erhältlich in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder zu bestellen unter www.mieterbund.de

in den nächsten Jahren weiter steigen werden. Daher unterbreite man das „großzügige“ Angebot einer „Flatrent“. Wer freiwillig einer pauschalen Mieterhöhung zustimmt, sei zwei Jahre vor einer weiteren Mieterhöhung sicher.



Euro Nebenkosten pro Quadratmeter ab und ermittelt dann die ortsübliche Vergleichsmiete.

So geht es nicht! Bei der Umrechnung auf die Nettomiete muss der Vermieter die aktuellen und konkreten Betriebskosten herausrechnen. Es reicht nicht, einen pauschalen oder durchschnittlichen Betriebskostenanteil abzuziehen. Benennt der Vermieter überhaupt keine Betriebskosten, um die Vergleichbarkeit herzustellen, ist das Mieterhöhungsverlangen sogar formal unwirksam.

Nicht selten machen Vermieter solche Angebote einer „einvernehmlichen“, „formlosen“ Mietzinsanpassung, welche angeblich für den Mieter günstiger sein soll.

Fakt ist: Der Verbraucherpreisindex braucht den Mieter nicht zu interessieren.

Allerdings: Wer mit seiner Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sollte genau durchrechnen, ob sich eine Zustimmung nicht doch lohnt. Die Gefahr besteht, dass ansonsten eine reguläre Mieterhöhung nachgeschoben wird, die höher ausfällt. Wer jedoch bereits die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht hat, hat keinen Grund, sich auf ein solches Angebot einzulassen.

Fehler Nummer 8: Umrechnung von Brutto- auf Nettomiete

Bettina Werfel hat noch eine sogenannte Bruttomietenvereinbarung, das heißt, die Betriebskosten sind pauschal in der Miete enthalten. Weil der Berliner Mietspiegel nur Nettomieten ausweist, zieht ihr Vermieter einfach grob geschätzte 2



Fehler Nummer 9: Fehlende Drittmittelabzüge

Der Altbau, in dem Ruth Marquardt wohnt, wurde vor Jahren mit öffentlichen Mitteln saniert. Daher wundert sie sich, dass diese Tatsache bei der Mieterhöhung gar nicht auftaucht.

Zu Recht. Die gesamte Mieterhöhung ist in diesem Fall unwirksam,



So prüfen Sie Ihre Mieterhöhung

Es gibt bei freifinanzierten Wohnungen vor allem zwei Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen: nach einer Modernisierung und als Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Paragraph 558 BGB.

Wer eine Mieterhöhung nach § 558 BGB bekommen hat, sollte zunächst prüfen, ob die Voraussetzungen stimmen. Der Vermieter darf die Grundmiete ohne Nebenkostenvorschüsse innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 Prozent anheben. Zudem gilt eine Einjahresperrfrist, das heißt frühestens zwölf Monate nach der letzten Erhöhung (oder nach Einzug in die Wohnung) darf eine neue Mieterhöhung kommen. Die neue Miete gilt dann ab dem dritten Monat, der auf den Monat des Zugangs folgt. Ein Beispiel: Zugang am 8. September, neue Miete fällig ab 1. Dezember.

In der Regel wird das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel begründet. Die dort an-

gegebene ortsübliche Vergleichsmiete darf auf keinen Fall überschritten werden. Doch der Umgang mit dem Zahlenwerk ist nicht ganz einfach. Die Mietspiegeltabelle ist zunächst einmal nach Baualter, Wohnungsgröße und Lage unterteilt. Ob einfache, mittlere oder gute Wohnlage vorliegt, ist dem Straßenverzeichnis zu entnehmen, das dem Mietspiegel als Anhang beigelegt ist. Außerdem wird nach der Ausstattung unterschieden: mit Sammelheizung und Bad, also Vollstandard oder mit Sammelheizung oder Bad, das heißt, dass entweder Bad oder Heizung fehlt.

Nun geht es an die eigentliche Spanneinordnung, denn in dem betreffenden Mietspiegelfeld gibt es gewaltige Unterschiede zwischen dem fett gedruckten Mittelwert und dem oberen und unteren Wert. Bei der „Feinjustierung“ kommt es genau auf die Plus- und Minuspunkte der Wohnung an. Zunächst einmal werden fünf Sondermerkmale aufgelistet, die einen Zu- oder Abschlag ►

denn sogenannte Drittmittel müssen abgezogen werden. Schließlich sollen die öffentlichen Gelder den Mietern zugute kommen. Zwei wichtige Ausnahmen gibt es: Die Förderung ist bereits abgelaufen oder sie betraf nur Instandsetzungsmaßnahmen. Die genaue Berechnung der zulässigen

Miete ist kompliziert und sollte Rechtsberatern überlassen werden. Ein Tipp: Da Frau Marquardt ja nicht wissen kann, ob die Drittmittel abgelaufen sind, sollte sie bei ihrem Vermieter nachfragen. Erhält sie keine oder nur eine unzureichende Antwort, ist sie berechtigt, ihre Zustimmung zur Mieterhöhung zu verweigern.



Fehler Nummer 10: Gesonderte Ausweisung von Modernisierungszuschlägen

Seit Max Brauns Haus vor einigen Jahren saniert wurde, ist der Modernisierungszuschlag fester Bestandteil der Miete. Bei der nächsten Mieterhöhung zieht der Vermieter den Zuschlag kurzerhand ab und verlangt auf diese „bereinigte Grundmiete“ eine Erhöhung.

Das geht nicht! Der Modernisierungszuschlag wird ab Fälligkeit Teil der Miete und ist bei späteren Mieterhöhungen nicht mehr getrennt von der Miete in Ansatz zu bringen. Es handelt sich eben nicht um einen zusätzlich zur Miete zu zahlenden Betrag, wie etwa die Nebenkostenvorauszahlungen, sondern um einen Bestandteil der Grundmiete.

Birgit Leiß

► rechtfertigen. So ist für Dachgeschosswohnungen ohne Aufzug (ab Baujahr 1984) ein Abzug von 46 Cent fällig, eine von der Badewanne getrennte Dusche bringt ein Plus von 19 Cent pro Quadratmeter. Daneben werden eine ganze Reihe von Vor- und Nachteilen genannt, die sich auf die Miethöhe auswirken. Als wohnwerterhöhendes Merkmal gilt beispielsweise ein abschließbarer Fahrradraum oder ein Doppelwaschbecken im Bad, wohnwertmindernd ist ein fensterloses

Bad oder eine stark verkehrslärm-belastete Lage (maßgeblich ist hier das Straßenverzeichnis). Auch der energetische Zustand spielt eine Rolle, unzureichende Wärmedämmung oder ein hoher Energieverbrauch wirken sich wohnwertmindernd aus. All diese Plus- und Minuspunkte werden gegeneinander aufgerechnet und ergeben dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung.

Wichtig: Bei diesen Vor- und Nachteilen geht es nicht um behebbare

Mängel. Viele Mieter glauben fälschlicherweise, solange ihre Heizung nicht funktioniert und die Fenster undicht sind, müssten sie keine Mieterhöhung akzeptieren.

Pech haben diejenigen Mieter, für deren Wohnung der Mietspiegel ein Leerfeld oder ein Sternchenfeld ausweist. In diesen Fällen kann das Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen oder einem Sachverständigengutachten begründet werden. Für den Mieter gereicht das fast immer zum Nachteil.

Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch den Mieter, es reicht nicht, einfach die neue Miete zu überweisen. Bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung hat man dafür Zeit.

Jede Mieterhöhung sollte umgehend in der Rechtsberatung des Berliner Mietervereins geprüft werden – dafür ist man schließlich Mitglied.
bl

➡ Informationen und Berechnungshilfen zum Berliner Mietspiegel finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de

➡ Der Berliner Mietspiegel inklusive Straßenverzeichnis ist im Internet abrufbar unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml

■ Mietspiegeltelefon des Senats:
☎ 901 39-4777

◀ Prüfen: Eine lärmige Straße ist womöglich „wohnwertmindernd“



Foto: Sabine Münch



Neben der erzeugten Wärme wird zunehmend auch Strom aus den Blockheizkraftwerken vor Ort genutzt

Foto: Christian Muhrbeck

Effiziente Technik

Blockheizkraftwerke nutzen bis zu 90 Prozent der eingesetzten Energie, herkömmliche Kraftwerke dagegen gerade mal 30 bis 40 Prozent. Das sorgt nicht nur für niedrige Energiepreise, sondern auch für einen bis zu 60 Prozent niedrigeren CO₂-Ausstoß. ks

132 Wohneinheiten im Spandauer Schwendyweg betreibt die BEA als Contractor ein BHKW. „Es soll 70 Prozent des Wärmebedarfs der Wohnanlage decken“, so Genossenschaftsvorstand Rudolf Orlob. Das BHKW produziert außerdem 210 Megawattstunden Strom im Jahr. Der Strompreis liegt rund zehn Prozent unter dem Grundversorgungstarif von Vattenfall und auch bei den Wärmekosten sparen die Bewohner etwa sieben Prozent im Vergleich zu einer konventionellen Heizung mit Brennwerttechnologie. Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 hat in ihrer Wohnsiedlung in der Tankredstraße mit 304 Wohneinheiten die alten Nachtstromspeicherheizungen gegen ein modernes BHKW ersetzt.

DEZENTRALE ENERGIEVERSORGUNG

Wohngebäude als Kraftwerke

Blockheizkraftwerke (BHKW) sind nicht nur kleine Kraftpakete, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen. Sie stehen auch für eine dezentrale Energieversorgung – vor Ort im Gebäude. Seit der 2009 in Kraft getretenen Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes (KWKG) werden immer häufiger nicht mehr nur Heizenergie und Warmwasser kostengünstig an die Mieter weitergegeben, sondern dank einiger Kostenvorteile auch der Strom.

Die Wohnsiedlung Weißensee der Genossenschaft GeWoSüd ist ein Paradebeispiel dafür, wie sich ein ganzer Gebäudekomplex mit 413 Wohneinheiten selbst mit Energie versorgt. Gleich sechs Blockheizkraftwerke auf Erdgasbasis erzeugen jährlich 2600 Megawattstunden Wärme und 706 Megawatt-

stunden Strom. Eine knapp 2000 Quadratmeter große Fotovoltaik-Anlage erzeugt weitere 240 Megawattstunden Sonnenstrom. Die Berliner Energieagentur (BEA) hat als Energiedienstleister (Contractor) die Blockheizkraftwerke und die Fotovoltaik-Anlage finanziert, geplant und von Spezialisten errichten lassen. Mit der Genossenschaft hat sie einen Wärmeliefervertrag und mit den einzelnen Mietern Stromlieferverträge geschlossen. „Wir haben mit der Energieagentur einen Bonus vereinbart“, sagt GeWoSüd-Vorstand Norbert Reinelt. „Dadurch zahlen die Bewohner acht bis zehn Prozent weniger für ihren Strom als im Grundversorgungstarif des örtlichen Anbieters Vattenfall.“ Und auch der Wärmepreis liege deutlich unter dem, den die Genossenschaft anbieten könnte, wenn sie die Anlagen in Eigenregie betreiben würde. Auch in sechs Wohnblocks der Charlottenburger Baugenossenschaft mit

Gut zur Umwelt und zum Portmonnee

Dabei fungiert die BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin als Contractor. Auch hier soll der Strom den Genossen zugute kommen und nicht ins öffentliche Netz gespeist werden.

„Unser Ziel ist ein Preis, der etwa 10 Prozent unter dem Tarif von Vattenfall liegt“, sagt Genossenschaftsvorstand Thorsten Schmitt. Zusätzlich werde der BHKW-Strom für die Versorgung von Verwaltung und Gemeinschaftseinrichtungen genutzt. Was die Genossenschaft dazu motiviert hat? „Wir finden den Gedanken, dass man Strom dort nutzt, wo er produziert wird, ökologisch richtig“, so Schmitt. „Und wenn unsere Mitglieder dabei etwas sparen können, lohnt sich das erst recht.“ Kristina Simons

Eigenverbrauch rechnet sich

Dank des novellierten Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes erhalten die Betreiber von Blockheizkraftwerken seit 2009 auch beim Eigenverbrauch im Gebäude zehn Jahre lang den sogenannten KWKG-Zuschlag von 5,11 Cent pro Kilowattstunde für BHKW mit einer elektrischen Leistung bis 50 Kilowatt. Nicht nur deswegen können Vermieter oder Contractoren den Mietern einen vergleichsweise günstigen Strompreis anbieten. Sie kommen zudem in den Genuss einiger Steuervorteile: So wird ihnen zum Beispiel die Energiesteuer auf den Brennstoff zurückerstattet und für den Verbrauch des im BHKW erzeugten Stroms fällt keine Stromsteuer an. ks

SANIERUNGSGEBIETE WINSSTRASSE UND BÖTZOWSTRASSE

Real gewordene Klischees

Ende April wurden in Prenzlauer Berg die Sanierungsgebiete Winsstraße und Bötzwowstraße nach 16 beziehungsweise 15 Jahren aufgehoben. Beide Gebiete haben sich stark verändert und sind stellenweise nicht mehr wiederzuerkennen. Auch die Bevölkerung ist nach eineinhalb Jahrzehnten weitgehend ausgetauscht.

An der Straße ►
Am Friedrichshain entstanden Neubauten mit Eigentumswohnungen

Wer es sich leisten konnte, zog noch Mitte der 90er Jahre aus Prenzlauer Berg weg. Möchte man heute dort hinziehen, muss man es sich auch leisten können. Den Wandel vom bodenständigen Arbeiterbezirk mit alternativen Nischen zum bürgerlich-gediegenen Quartier mit Ökoanspruch spiegeln die Sanierungsgebiete Winsstraße und Bötzwowstraße wider. Straßencafés, Kinderwagenkarawanen, Yogastudios, Musikschulen, Weinläden – jedes der Prenzlauer-Berg-Klischees scheint hier eine reale Entsprechung zu finden.

Das Winsstraßenviertel war im Vergleich zu den Nachbarkiezen immer eine graue Maus. Im Gegensatz zum

Das Quartier um die Winsstraße: früher „graue Maus“, heute Hort der Gutsituierten



Kollwitzkiez oder zum Bötzwoviertel hatte es keinen Stadtplatz und keine repräsentativ breiten Straßen. Dafür gab es in den Blöcken zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße mehrere Gewerbehöfe, zwei Umspannwerke und das Rettungsdienstamt in der Marienburger Straße.

Die Bürger legten Hand an

Anstelle des abgerissenen Rettungsdienstamtes entstand ab 1998 der Stadtplatz „Marie“ – zunächst nur als Zwischennutzung, denn das Grundstück war für den Neubau einer Polizei- und Feuerwache vorgesehen. Nachdem jedoch die Feuerwehr eine Ersatzfläche bekam, war die „Marie“ dauerhaft gesichert. Die Anwohner haben die Grünanlage selbst in einem Workshop entworfen und sogar beim Bau mitgeholfen. „Man merkt es dem Platz an, dass er von Leuten gemacht wurde, die den Park haben wollten“, sagt Constanze Siedenburg von der Betroffenenvertretung Winsstraße. Der Platz ist zum Mittelpunkt des Viertels geworden. „Der ganz besondere Erfolg liegt in dem unglaublichen Engagement der Bewohner“, lobte denn auch Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) bei der Eröffnung einer Ausstellung über das Sanierungsgebiet.

Erfolgreiches Bürgerengagement stand im Bötzwoviertel ganz am Anfang der Sanierung: Anwohner konnten verhindern, dass das Filmtheater am Friedrichshain abgerissen wird. Das Bötzwoviertel gilt seit jeher als ein „besseres“ Quartier in Prenzlauer Berg. Die Wohnhäuser sind hier repräsentativer und großzügiger gebaut worden und die Nähe zum Volkspark Friedrichshain gab dem Viertel eine bevorzugte Lage. Im östlichen Teil hinterließ der Krieg

alle Fotos: Sabine Münch



jedoch größere Zerstörungen. Die wiederaufgebauten Wohnblocks aus den 50er Jahren zählten nicht zum Sanierungsgebiet.

Vor allem der südliche Teil des Gebietes hat sich in den letzten Jahren komplett gewandelt. Die Sanierungsziele wurden hier auch mehrfach geändert. Auf dem Gelände des ehemaligen Saalbaus Friedrichshain ließ sich zunächst eine Wagenburg nieder, bevor dort eine Seniorenresidenz gebaut wurde. Im „Schweizer Garten“, wo ursprünglich eine Grünanlage, eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen sollten, wurde ab 2005 eine exklusive Townhouse-Siedlung hochgezogen. Nach und nach entstanden entlang der Straße Am Friedrichshain weitere teure Eigentumsneubauten. Die Modernisierung der Wohnsubstanz hat im Bötzwoviertel gerade so die Zwei-Drittel-Marke erreicht, die zur Aufhebung als maßgeblich gilt.



Im Winsstraßenviertel hat man bei erreichten 60 Prozent auch noch ein Auge zugedrückt. Vor allem an der Greifswalder und Danziger Straße gibt es noch Häuser mit großem Sanierungsbedarf.

In beiden Gebieten hinkte die Sanierung der öffentlichen Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Grünanlagen,

In Zahlen: Winsstraße

Das 1994 festgelegte Sanierungsgebiet Winsstraße liegt zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße, umfasst zehn Straßenblöcke und hat eine Fläche von 35 Hektar. In den 5200 Wohnungen leben heute 8900 Menschen – 14 Prozent mehr als 1994. Zu Beginn der Sanierung waren von 4850 Wohnungen 4350 erneuerungsbedürftig. Bis Ende 2010 sind davon 2620 erneuert worden, also 60 Prozent. 509 Wohnungen sind umfassend gefördert worden und unterliegen deshalb einer Miethöhe- und Belegungsbindung. Die öffentliche Hand investierte bis 2010 insgesamt 99,5 Millionen Euro in dieses Gebiet.

js



Straßen und Gehwege weit hinterher. Mit Ausnahme des Umbaus der Poliklinik in der Christburger Straße zur Grundschule wurde damit auch

Akademiker haben Zweidrittelmehrheit

erst ab 2002 begonnen. Deshalb ist das schon für 2010 vorgesehene Ende des Sanierungsgebiets Winsstraße um ein Jahr verschoben worden. Auch die Betroffenenvertretung des Bötzowviertels hat eine Verlängerung gefordert, weil eine dringend benötigte Schulsporthalle und eine

schmerzlich vermisste Jugendfreizeitanstalt immer noch nicht gebaut werden konnten. Sie drang damit aber bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht durch. Nun müssen die noch ausstehenden Sanierungsvorhaben in dem dreijährigen „Nachwirkungszeitraum“ erledigt werden.

Die Bevölkerungsstruktur wurde stark umgewälzt. Von den heutigen Bötzowviertelbewohnern lebten nur 14 Prozent schon 1990 im Gebiet, von den Bewohnern des Winsstraßenviertels 12 Prozent. Die Quartiere haben sich zu wahren Akademikervierteln entwickelt: Von den erwachsenen Bewohnern haben 63 Prozent (Bötzowstraße) beziehungsweise 77 Prozent (Winsstraße) einen Hochschulabschluss. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen liegt im Bötzowviertel bei 2000 Euro, an der Winsstraße sogar bei 2300 Euro und damit weit über dem Berliner Schnitt von 1500 Euro. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 2010 im Bötzowviertel 5,80 Euro pro Quadratmeter, im Gebiet Winsstraße ein Jahr zuvor 5,77 Euro. Bei Neuvermietungen werden im Schnitt schon deutlich mehr als 8 Euro verlangt. „Das Ziel einer sozialverträglichen Erneuerung ohne Verdrängung haben wir nicht erreicht“, meint Pankows Bau-

stadtrat Michail Nelken (Die Linke). „Hier hat

sich ein Gentrifizierungsprozess vollzogen.“

Ins Bild der Verbürgerlichung passt auch das Sterben der Alternativkultur: Nach 59 Jahren musste zum Jahresende 2010 der Knaack-Club in der Greifswalder Straße schließen. Bewohner eines neugebauten Querflügels, der sich ohne den nötigen Schallschutz direkt an die Brandwand des Knaack anlehnt, haben sich mit Klagen wegen der Lärmbelastung gerichtlich durchgesetzt.

Wenige Meter weiter mussten im ehemaligen „Treffmodelle“-Gewerbehof das Off-Theater Eigenreich und der Magnet-Club der Sanierung weichen. Letzterer ist im vergangenen Jahr nach Kreuzberg gezogen. In den ehemaligen Magnet-Räumlichkeiten befindet sich jetzt ein Bio-

Das Bötzowviertel gilt traditionell als „besseres Teil“ von Prenzlauer Berg



In Zahlen: Bötzowstraße

Das Sanierungsgebiet Bötzowstraße wurde 1995 festgesetzt. Zum 29 Hektar großen Gebiet gehören neun Straßenblöcke zwischen Greifswalder Straße und Hans-Otto-Straße. Manche Blöcke zählen aber nur teilweise dazu. Die Einwohnerzahl hat sich seit 1995 um 20 Prozent auf 6150 erhöht. Von den knapp 3200 Altbauwohnungen sind heute 66 Prozent modernisiert. 404 mit öffentlicher Förderung sanierte Wohnungen unterliegen den Sozialbindungen. Durch Neubau und Dachgeschossausbauten stieg die Gesamtzahl der Wohnungen auf 3550. Bis 2010 sind insgesamt 53,7 Millionen Euro an öffentlichen Geldern investiert worden. *js*

Supermarkt. Ebenfalls 2010 kam das Aus für das Programmkinos „Blow Up“ in der Immanuelkirchstraße. Hier ist nun ein anspruchsvolles Nachhilfeeinrichtung eingezogen, das nach der Methode des „neurosystemischen Lernens“ arbeitet. Ins Klischee fügen sich auch die neuen Nutzungen der früheren Sanierungsinstitutionen nahtlos ein: Im Vor-Ort-Büro der Mieterberatung Prenzlauer Berg in der Christburger Straße befindet sich jetzt eine Beratungsagentur für Baugruppen, im Laden der Betroffenenvertretung Winsstraße wird nun „strukturelle Körpertherapie“ praktiziert. *Jens Sethmann*

◀ *Gehwegaufpflasterung in der Marienburger Straße und ein Stadtplatz nach Bewohnergeschmack*



STROMSPAREN

Energiewende – einmal ganz privat

Mehr als ein Viertel des gesamten deutschen Stromverbrauchs geht auf Kosten privater Haushalte. Dabei gibt es einfache Tricks, um die persönliche Energiebilanz zu verbessern.

Nach einer Erhebung der Energie-Agentur Nordrhein-Westfalen auf Basis von 380 000 Datensätzen verbrauchen Haushalte – unabhängig von ihrer Größe – den meisten Strom für das private Arbeitszimmer (knapp 13 Prozent) und die TV-/Audio-Ausstattung (knapp 12 Prozent). In Haushalten mit elektrischer Warmwasserbereitung ist diese allerdings mit sage und schreibe 27,7 Prozent Spitzenreiter beim Stromverbrauch. Auf's Kühlen entfallen 10,4, auf die Beleuchtung knapp 10 Prozent des privaten Stromverbrauchs. Doch auch Kleinvieh macht Mist – zum Beispiel Anrufbeantworter oder DVD-Rekorder, die permanent unter Strom stehen. Ein Kühl- und Gefriergerät der Energieeffizienzklasse A+ benötigt bis zu 50 Prozent mehr Strom als eines der Bewertung A+++.

Allerdings sind derzeit erst wenige dieser sparsamen Geräte auf dem Markt. Ein Trost: Auch mit A++-Geräten lässt sich schon gut Geld sparen.

Je größer Kühl- und Gefrierschrank sind, desto mehr Strom verbrauchen sie: 100 Liter mehr Inhalt bedeuten zehn bis 30 Prozent mehr Energieverbrauch. Für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte reicht für gewöhnlich ein Kühlschrank mit etwa 100 bis

160 Litern Nutzinhalt. Für jede weitere Person rechnet man rund 60 Liter zusätzlich. Bei Gefriergeräten reichen ungefähr 50 bis 80 Liter pro Person. Je kühler die Umgebung des Gerätes ist, desto geringer ist der Stromverbrauch. Die Geräte sollten deshalb nicht direkt neben Herd oder Heizung stehen.

Gusseiserne Kochplatten „verheizen“ Ihr Geld

Mit Gas lässt es sich effizienter und klimafreundlicher kochen als mit Strom, denn Elektrokochplatten müssen sich erst aufheizen. Für Elektroherde gilt: Glaskeramikkochfelder benötigen zehn bis 20 Prozent weniger Strom als gusseiserne, Glaskeramikkochfelder mit Induktionstechnik sogar rund 40 Prozent weniger. Die – leider relativ teuren – Induktionsherde erzeugen dank magnetischer Wechselfelder Hitze nur dort, wo sie auch gebraucht wird: im Boden von Topf oder Pfanne. Die müssen allerdings aus speziellem Material sein. Beim Backen ist Umluft effizienter als Ober- und Unterhitze, da die Temperatur 20 bis 30 Grad niedriger sein darf und man den Ofen auf mehreren Ebenen gleichzeitig nut-

zen kann. Generell verbraucht ein verschmutzter Backofen mehr Strom, da er die Wärme schlechter leitet.

Um einen Liter Wasser zu kochen, benötigt ein guter Wasserkocher ein Drittel weniger Energie und deutlich weniger Zeit als es das Wassererhitzen in einem Topf auf dem Elektroherd erfordert. Auch im Vergleich zur Mikrowelle schneiden Wasserkocher besser ab.

Kaffeevollautomaten, mit denen man auch Espresso, Cappuccino oder Milchkaffee zubereiten kann, ziehen häufig unnötig viel Strom. Denn die Maschinen halten das Wasser in ihrem Tank bis zum nächsten Gebrauch warm und gehen dafür in den Stand-by-Modus. Sparsamer sind Geräte mit Auto-Off-Funktion: Bei Nichtgebrauch schaltet sich die Wassererwärmung nach vorgegebener Zeit automatisch ab. Moderne Spülmaschinen sind so sparsam, dass sie besser abschneiden als das Spülen per Hand. Bevor die Maschine allerdings nur halb beladen läuft, greift man doch besser selbst zur Spülbürste. Energiesparprogramme spülen mit niedrigeren Temperaturen oder verzichten aufs Vorspülen. Das spart fünf bis zehn Prozent Energie und das Geschirr wird in der Regel dennoch sauber. Schnurlose Telefone mit Basisstation stehen ständig unter Strom, werden aber oft nur eine Stunde am Tag wirklich genutzt. Hier ist eine niedrige Leistungsaufnahme (unter 1 Watt) im Stand-by-Modus besonders wichtig. Anrufbeantworter im Netz, die über zentrale Großrechner bereitgestellt werden, benötigen etwa 27-mal weniger Energie und verursachen 66-mal weniger Elektroschrott als ein separates Gerät, so das Öko-Institut. Das Ladegerät fürs Mobiltelefon sollte nach dem Laden nicht an der Steckdose bleiben: Es verbraucht permanent weiter Strom.

Klassische Röhrenfernseher verbrauchen nicht unbedingt mehr Strom als moderne Flachbildgeräte, denn sie sind meist deutlich kleiner, haben eine schlechtere Auflösung und geringere Ausstattung als LCD- oder Plasmafernseher. Gerade letztere verbrauchen meist deutlich mehr als

➔ *EcoTopTen-Marktübersichten des Öko-Instituts: www.ecotopten.de*

➔ *Informationen und Gerätedatenbanken der Deutschen Energie-Agentur: www.thema-energie.de www.topgeraete.de www.strom-effizienz.de*

Beim Fernsehgerät bestimmen Bilddiagonale und Auflösung den Stromverbrauch



alle Fotos: Sabine Münch

Röhre oder LCD. Je größer die Bildschirmdiagonale, je höher die Auflösung und je ausgefeilter die Technik, desto mehr Strom zieht in der Regel ein Gerät. Sparsame Fernseher benötigen im Stand-by-Modus nur 0,1 Watt. Beim Neukauf sollte man auf einen richtigen Ausschalter achten. Einige Geräte verfügen zudem über die Funktion „Auto-Power-Off“ und schalten sich nach vorgegebener Zeit automatisch vom Stromnetz. Set-Top-Boxen (Receiver) für die Nutzung von Kabel- und Satelliten-



Bei schnurlosen Telefonen ist der Stromverbrauch im „Leerlauf“ entscheidend



TV oder digitales Antennenfernsehen (DVB-T) bleiben häufig viele Stunden im Stand-by-Modus, obwohl sie problemlos ausgeschaltet werden könnten. Ein effizientes Gerät benötigt im Betrieb weniger als ein, ein ineffizientes circa zehn Watt. Da DVD-Rekorder nicht komplett ausgeschaltet werden, wenn sie für Filme programmiert sind oder die Uhr weiterlaufen soll, ist der Stromverbrauch im Bereitschaftsmodus hier besonders wichtig: Effiziente Geräte brauchen weniger als ein Watt. Hi-Fi-Anlagen ziehen selbst dann Strom, wenn aus den Boxen kein Ton kommt. Ältere Verstärker verbrauchen selbst im Bereitschaftsmodus über 30 Watt. Energieeffiziente Anlagen besitzen Digitalverstärker, bei denen je nach Lautstärke auch der Stromverbrauch variiert. Mit Aktivboxen kann man sich einen Verstärker sparen: Die Lautsprecher werden direkt an einen MP3-Player

oder ein Notebook angeschlossen. Gibt es jedoch keinen Ausschalter, treibt das die Stromkosten wieder nach oben. Die komplette Anlage sollte deshalb immer ganz ausgeschaltet werden, wenn sie nicht genutzt wird.

Geräuschpegel verrät Energiehunger

Ein sehr energieeffizienter Desktop-Computer ohne besondere Anwendungen wie Videobearbeitung oder 3D-Computerspiele hat im Betrieb eine Leistungsaufnahme von etwa 30 Watt, ein ineffizientes Gerät dagegen von mehr als 100 Watt. Laut Öko-Institut lässt sich ein großer Energiehunger häufig an einem hohen Geräuschpegel erkennen. Notebooks benötigen weniger Energie als Desktop-PCs, denn damit der Akku möglichst lange läuft, muss er die Energie besonders effizient nut-

zen. Das externe Notebook-Netzteil sollte nach dem Gebrauch allerdings immer vom Netz getrennt werden. Schon bei einer Arbeitspause von einer viertel Stunde lohnt es sich, Computer oder Notebook komplett auszuschalten oder zumindest in den Ruhemodus zu versetzen. Automatisch einstellen lässt sich das über das sogenannte Power-Management. Bei manchen Geräten muss die Funktion erst unter der Systemsteuerung (Menüpunkt „Energieoptionen“ oder „Energie sparen“) aktiviert werden. Auf Bildschirmschoner, besonders auf 3D-animierte, verzichtet man besser ganz: Ihr Energiehunger ist enorm. Um Strom und Geld zu sparen, sollten PC, Modem und Router nur dann laufen, wenn sie auch wirklich genutzt werden.

Kristina Simons

◀ Strom spart, wer das Notebook bei aufgeladenem Akku vom Netz nimmt

Einfach abschalten

Laut Öko-Institut wissen 70 Prozent der Haushalte in Deutschland nicht, wie hoch ihr eigener Energieverbrauch ist. Mithilfe eines Strommessgerätes beziehungsweise Energiekostenmonitors lässt sich der Stromverbrauch einzelner Geräte leicht messen und versteckter Stromverbrauch aufspüren. Die Verbraucherzentralen und viele Stadtwerke, Elektrofachgeschäfte und Baumärkte verleihen solche Messgeräte sogar kostenlos. Laut Umweltbundesamt (UBA) können durch sogenannte Leerlaufverluste bei einem durchschnittlichen Haushalt im Jahr rund 100 Euro unnötiger Kosten zusammen kommen – verursacht vor allem von Geräten im Bereitschaftsmodus (Stand-by) und fehlende oder unzureichende Ausschalter. Schnelle Abhilfe schaffen zum Beispiel an- und ausschaltbare Steckdosenleisten, die es schon für wenige Euro zu kaufen gibt.

ks

alle Fotos: Sabine Münch

Frank Beutels
„Tanzen in
Marzahn“ an
der Mehrower
Allee 46

FASSADENGESTALTUNG

Michelangelo auf Platte

Die Ost-Berliner Plattenbau-Wohnsiedlungen gelten häufig wegen ihres schlichten, einheitlichen Baustils als wenig attraktiv. Aber schon seit einigen Jahren verändern Wohnungsunternehmen in Hellersdorf, Marzahn und Lichtenberg den Gesamteindruck ihrer Häuser mit Farben, Wandbildern und anderen künstlerischen Elementen. Damit schufen sie ansprechende, ganz individuelle und unverkennbare Wohnquartiere.

■ Zur West-Berliner Fassadenmalerei erschien in der Ausgabe 11/09 des MieterMagazin die Titelgeschichte „Beredete Wände – Berlins Fassadenbilder spiegeln Zeitgeschichte“

„Hier musste etwas ganz Besonderes hin – ein Hingucker“, sagt Andrej Eckhardt, der Vorsitzender der Wohnungsgenossenschaft „Grüne Mitte“ in Hellersdorf. Er meint die beiden Elfgeschosser an der Zossener Straße, von deren Fassaden seit 2009 riesige Sonnenblumen sommergelb und wiesengrün leuchten. Sie sollen, so Andrej Eckhardt, den „Eingang zum aufblühenden Wohngebiet Hellersdorf veranschaulichen“. Als Mietergemeinschaft hatte die 1996 gegründete Genossenschaft einen Wohnungsbestand aus dem Wohnungsunternehmen Wogehe herausgekauft. Sieben Siedlungs-

höfe gehören zur „Grünen Mitte“. Jeder ist individuell gestaltet – ob in warmen rot-braunen Farbtönen oder lustiger Fassadenmalerei mit „Glücksmännchen“, wie Andrej Eckhardt formuliert, die den Mietern an den Hauswänden entlang aufs Dach steigen. Jeder Hof hat seinen ganz speziellen Charakter. „Die Gestaltung der Fassaden ist ansprechend und eben etwas Besonderes“, stimmt Heidi Schultheiss zu, die Genossenschaftsmitglied seit 1996 ist und in einem der Sonnenblumenhäuser wohnt.

Einige Jahre älter sind die Wandgemälde an Giebeln in der Cottbusser und Senftenberger Straße. Bereits 1993 lobte die Wogehe einen Wettbewerb aus, um dem Hellersdorfer Grabenviertel ein – wie man es nannte – „Kunst“-Image zu verleihen. 23 Künstler aus aller Welt be-

Kunst schafft Begegnung

warben sich darum, dieses Vorhaben umzusetzen. Fünf von ihnen wählte die Jury aus. Einer der Künstler war César Olhagaray aus Chile. Mit seinen ineinander verschlungenen Phantasiefiguren stellte er ein Beziehungsgeflecht dar, das zu Wohnen und Nachbar-



schaft passt. Seine Kunstwerke stehen unter dem Slogan „Begegnungen“. „Er sprach vor allem auch die Jugendlichen in dem Viertel an“, erklärt Dagmar Neidigk vom Wohnungsunternehmen Stadt und Land, das 2002 die Wogehe übernommen



Im Hellersdorfer Grabenviertel stellte der chilenische Künstler César Olhagaray die Beziehung von Wohnen und Bewohnern dar

Die „Glücksmännchen“ erklimmen die Fassade eines Wohnhauses der Hellersdorfer Genossenschaft „Grüne Mitte“

Große Fußstapfen

Berlin ist wohl die deutsche Großstadt mit den meisten Wandmalereien. Die Hochphase erlebte die Stadt in den 70er und 80er Jahren. Zu jener Zeit wurde im Westteil Berlins die Fassadenmalerei oft als Möglichkeit eingesetzt, um gesellschaftskritische Botschaften zu vermitteln, beispielsweise von dem Künstler Ben Wargin in der Bachstraße. In Ost-Berlin schmückten dagegen Auftragsarbeiten des Staates zahlreiche Häuser, oft Sporthallen und Kindergärten, die häufig politische Parolen verbildlichten. Rund 480 Fassaden wurden in Berlin gestaltet. Viele Kunstwerke, solche, die zum Beispiel Brandmauern zierten, sind nach der Wende dem Bauboom und der damit verbundenen Lückenschließung zum Opfer gefallen.

bk



◀ Franz-Jacob-Straße 1: Das „Gustavo-Hochhaus“ in Lichtenberg wurde nach einer Vorlage des gleichnamigen Künstlers gestaltet

hat. „Wenn César malte, kamen die Anwohner, schauten ihm zu und unterhielten sich mit ihm über seine Graffiti“, erinnert sie sich. Eine weitere Künstlerin, die im Grabenviertel ihre Spuren hinterließ, ist Erika Klagge. Ihr Ansatz war, „Kunst als Teil der Architektur und des gesamten Umfeldes zu sehen“, beschreibt Dagmar Neidig Klagges Vorgehen an den Giebeln in der



Senftenberger Straße 17 und 43. Zum Thema „Kontakt“ wählte sie ein Motiv aus der Kunstgeschichte: Die Erschaffung Adams von Michelangelo aus der Sixtinischen Kapelle im Vatikan. Gesichter, die sich anschauen und Finger, die sich berühren.

Ins Auge fällt auch das nach seinem Künstler benannte „Gustavo-Hochhaus“. Das knallbunte 18- beziehungsweise 21-geschossige Doppelhochhaus steht in der Franz-Jacob-Straße, ganz in der Nähe des S-Bahnhofs Storkower Straße in Lichtenberg. Der spanische Künstler Gustavo schuf es Mitte der 1990er Jahre im Auftrag des damaligen Eigentümers, der „Privatisierungs-Management GmbH Prima“. Gustavo fertigte zunächst Zeichnungen mit farbigen Figuren und stellte ein Modell des Hauses her, das als Vorlage diente. Es entstand für jede Seite des Wohnhauses ein Bild. Jedes der Bild-Puzzleteile wurde von einer Pankower Firma mittels dauerhafter Farben auf eine Aluminiumplatte übertragen und gebrannt. Die ursprünglich etwas schiefen Wände des 1978 errichteten Hochhauses erhielten nach der Verkleidung mit Dämmstoffen einen Aluminium-Rahmen, mit dem die Wandelemente begradigt wurden. Auf diesen Rahmen nietete man die aus 11 000 Einzelteilen bestehende Bildkomposition.

Bewusst neue Akzente wollte das Wohnungsunternehmen Degewo setzen, als man 2009 das 13 mal 10 Meter große Wandgemälde „Tanzen in Marzahn“ an der Giebelfront der Mehrower Allee 46 von dem Künstler Frank Beutel gestalten ließ. „Ziel war es zu zeigen, dass der Stadtum-

▲ Seit 2009 leuchten Sonnenblumen von den beiden Hochhäusern in der Zossener Straße 66 und 68 am Eingang von Hellersdorf



Gemalte europäische Altstadtarchitektur sollte im ganzen Hellersdorfer „Europa-Viertel“ entstehen, leider ging der Eigentümer vorher pleite

bau Ost keine Abkehr von der Tradition der Großsiedlung darstellt, sondern ihre Weiterentwicklung ist“, erklärt Lutz Ackermann, Pressesprecher der Wohnungsbaugesellschaft. „Da das Gebäudeensemble an der

Wände mit Botschaften

Mehrower Allee 38 bis 48 schon bei seiner Errichtung in den Hauseingangsbereichen künstlerisch bearbeitet wurde, lag es nahe, auch nach einem kompletten Umbau der Gebäude ein Stück Identität zu bewahren“, so Ackermann.

Ausgehend von einem Motiv aus einem ehemaligen Hauseingangsbild mit Josephine Baker, wurde das Tanzmotiv für den gesamten Hausgiebel weiterentwickelt. „Tanz in allen Facetten“ wurde deshalb als Thema gewählt, weil der Tanz alle Generationen positiv berührt und damit auch die breite Palette der Mieter verschiedenen Alters ansprechen soll. Im Giebelbild wurde außerdem oben links der Musiker, Komponist und Dirigent Sachar Katz dargestellt, der Anfang der 90er Jahre ein ABM-Orchester in den Ringkolonnaden in Marzahn leitete und somit auch ein Stück Identität des Ortes darstellt.

Bettina Karl

Wer neu in eine Wohnung zieht, sollte im Zweifelsfall beim Vermieter um eine Überprüfung der Gastherme nachsuchen



Foto: Sabine Münch

GASTHERMEN

Sicherheit geht vor

Rund 330 000 Gasthermen gibt es in Berlin, darunter 264 000 Gasetagenheizungen in Wohnungen. Aus Sicherheitsgründen müssen sie unbedingt regelmäßig gewartet und überprüft werden. Ein tödlicher Unfall, bei dem in Köpenick eine ganze Familie ausgelöscht wurde, rief dies auf tragische Weise in Erinnerung. Doch wer ist dafür zuständig?

Eine Köpenicker Familie mit vier Kindern starb Ende Juli durch eine Kohlenmonoxid-Vergiftung – im Schlaf und ohne das tödliche Gas zu bemerken. Die Mieter waren gerade erst in die Wohnung eingezogen, vorher war die Gastherme wegen Zahlungsrückständen der Vormieter jahrelang nicht in Betrieb gewesen. Mittlerweile haben die Vormieter

zugegeben, dass sie das Abzugsrohr der Gastherme mit Stoff und Zeitungspapier zugestopft haben, um sich vor Zugluft und Kälte zu schützen. Dadurch konnten die Gase nicht abziehen. Wer letztendlich für das Unglück haftbar gemacht werden kann, ist Gegenstand staatsanwaltlicher Ermittlungen. Fest steht: Die Anlage wurde nicht wie vorgeschrieben von einem Schornsteinfeger freigegeben. Der Bezirksschornsteinfeger von Treptow-Köpenick, Frank Fiedler: „Wenn eine Wohnung längere Zeit leer steht oder wenn, wie in diesem Fall, die Gaszufuhr unterbrochen war, muss sie erst wieder überprüft werden.“ Das sei gesetzlich vorgeschrieben. „Der Eigentümer hätte uns im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht rufen müssen.“

Dass die Gastherme nach Angaben der Hausverwaltung kurz zuvor von einer Installationsfirma kontrolliert worden war, ändere daran nichts, heißt es auch beim Bundesverband der Schornsteinfeger. Der Gesetzgeber habe ausdrücklich eine unabhängige Überprüfung gewollt. Das sei auch nicht überflüssige Doppelarbeit, sondern Aufgabenteilung: Der Installateur reinigt und repariert

die Anlage, der Schornsteinfeger nimmt verschiedene Messungen vor und reinigt die Abgaswege. Mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit wäre bei dieser Überprüfung der Defekt erkannt worden.

Die bundesweit gültige Kehr- und Überprüfungsordnung schreibt eine turnusmäßige Kontrolle der sogenannten Feuerstätten vor. Je nach Art der Anlage geht das von einmal im Kalenderjahr bis zu alle drei Jahre. Auch damit haben Mieter in der Regel nichts zu tun, bestellt und bezahlt wird der Schornsteinfeger vom Vermieter. Allerdings taucht der Posten in der Betriebskostenabrechnung auf.

Während die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers also klar geregelt ist, stellt sich die mietrechtliche Situation nicht so eindeutig dar, wie der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski erklärt. Eine Überprüfungspflicht gebe es nur dann, wenn konkrete Umstände vorliegen, zum Beispiel dann, wenn es nach Gas riecht. Der Bundesgerichtshof hat beispielsweise vor einigen Jahren klargestellt, dass der Vermieter nicht verpflichtet

Keine Prüfung ohne besonderen Anlass

ist, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Prüfung der Elektroleitungen vorzunehmen (BGH vom 15. Oktober 2008 – VIII ZR 321/07). Dieses Urteil lasse sich auch auf Gasgeräte übertragen. Wer neu in eine Wohnung gezogen ist und Zweifel hat, ob die Gastherme in Ordnung ist, könne seinen Vermieter aber zu einer Sicherheitsprüfung auffordern, gerade unter Hinweis auf die aktuellen Presseberichte.


Man kann als Mieter aber auch selbst beim Bezirksschornsteinfeger anfragen. Der kann Auskunft geben, wann die Anlage zum letzten Mal überprüft wurde. Mit dieser Information kann man sich dann an den Vermieter wenden. „Die meisten Hauseigentümer sind sogar froh über solche Hinweise, weil sie selber nicht Bescheid wissen“, weiß Frank Fiedler.

Birgit Leiß

Wartung: Wer muss zahlen?

In vielen Mietverträgen steht, dass die Gastherme einmal jährlich auf Kosten des Mieters von einem Fachmann zu warten ist. Mitunter wird der Mieter sogar verpflichtet, einen Wartungsvertrag für die Heizungsanlage abzuschließen. Doch viele solcher Wartungsklauseln sind unwirksam. Freilich dürfte das den betroffenen Mietern in den meisten Fällen nichts nützen. Grundsätzlich sind nämlich die Wartungskosten der Gasgeräte als Betriebskosten abwälzbar. Der Mieter muss die Wartung also letzten Endes doch bezahlen. Ausnahmen gelten unter anderem im Sozialen Wohnungsbau, bei DDR-Mietverträgen und in Fällen, wo sowohl eine wirksame Wartungsklausel als auch eine eindeutige mietvertragliche Betriebskostenvereinbarung fehlt. Dann trägt der Vermieter die Wartungskosten. Ansonsten gilt: Es kann sogar günstiger sein, wenn sich der Mieter selber eine preisgünstige Firma aussucht, statt sich auf die ungültige Klausel zu berufen und dem Vermieter die Auswahl zu überlassen.

bl

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/. Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betriebskostenabrechnung

Hat der Vermieter irrtümlich einen zu hohen Guthabenbetrag mit der Betriebskostenabrechnung ausgeworfen, ist eine Korrektur mit der Folge eines Rückzahlungsanspruches gegen den Mieter nur bis zum Ablauf der einjährigen Ausschlussfrist durchsetzbar. [nichtamtlicher Leitsatz]

BGH vom 3.5.2011 – VIII ZR 139/10 –


 Langfassung im Internet

Nach Ablauf der Jahresfrist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist der Saldo der Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 keiner Korrektur zum Nachteil des Mieters mehr zugänglich.

Fristlose Kündigung (1)

Zu den Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung.

BGH vom 4.5.2011 – VIII ZR 191/10 –

 Langfassung im Internet

Gemäß § 4 Nr. 1 des Mietvertrags war die Miete bis zum dritten Werktag des laufenden Monats zu zahlen. § 8 des Mietvertrags sah vor, dass eine Aufrechnung einen Monat vor Fälligkeit der Miete anzuzeigen ist. Die Miete war – von Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 1983 an – jeweils erst zur Monatsmitte entrichtet worden. Mit Schreiben vom 9.11.2007 sprach der Vermieter erstmals eine Abmahnung aus, weil die Miete bislang im gesamten Zeitraum des laufenden Jahres jeweils erst zur Monatsmitte ent-


richtet worden war. Die Miete für November wurde am 16.11.2007 gezahlt, die Miete für Dezember am 11.12.2007. Mit Schreiben vom 7.12.2007 erklärte der Vermieter die fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen unpünktlicher Mietzahlung.

Ob die unpünktliche Mietzahlung nach § 543 BGB dem Vermieter einen Grund zur fristlosen Kündigung gibt, ist immer eine Frage der Abwägung im Einzelfall. Vorliegend wies der BGH daraufhin, dass es bei der umfassenden Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien nicht unberücksichtigt bleiben kann, wenn der Vermieter die ständig unpünktliche Mietzahlung des Mieters über Jahre widerspruchslos hinnimmt. Denn damit kann der Vermieter zumindest den Anschein erwecken, dass er dem vertragswidrigen Verhalten des Mieters kein erhebliches Gewicht beimisst und er keine wesentliche Beeinträchtigung seiner Interessen darin sieht.

Fristlose Kündigung (2)

Zur fristlosen Kündigung wegen fortdauernder unpünktlicher Mietzahlungen.

BGH vom 1.6.2011 – VIII ZR 91/10 –


 Langfassung im Internet

Nach dem Mietvertrag ist die Miete jeweils zum 3. Werktag eines Monats fällig. Die Mieter entrichteten die Miete seit Mai 2007 erst zur Monatsmitte oder noch später, weil sie (irrtümlich) glaubten, erst zur Monatsmitte zahlen zu müssen. Sie setzten dies auch nach Abmahnungen des Vermieters im Oktober und Dezember 2008 fort. Daraufhin erklärte der Vermieter wiederholt die Kündigung des Mietverhältnisses und erhob Räumungsklage gegen die Mieter. Die andauernde und trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters fortgesetzte verspätete Entrichtung der Mietzahlung durch den Mieter ist nach Meinung des BGH eine so gravierende Pflichtverletzung, dass sie eine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB rechtfertigt. Dies gelte auch dann, wenn dem Mieter (nur) Fahrlässigkeit zur Last fällt, weil er aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausgeht, dass er die Miete erst zur Monatsmitte zahlen müsse.

Gerichtliche Mietspiegelüberprüfung

Die Auslegung eines Mietspiegels (§ 558 a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558 c, 558 d BGB) unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung.

BGH vom 4.5.2011 – VIII ZR 227/10 –

 Langfassung im Internet

Im Zustimmungsprozess kann das Zivilgericht nicht nur den Mietspiegel auslegen – und damit anwenden –, sondern gegebenenfalls auch überprüfen, ob die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze der Mietspiegelerstellung eingehalten wurden. Wie das

Letztere konkret zu geschehen hat, sagt der BGH allerdings nicht.

Klage auf zukünftige Leistung

Eine Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung gemäß § 259 ZPO ist zulässig, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe hat auflaufen lassen.

BGH vom 4.5.2011 – VIII ZR 146/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter zahlten in den Monaten Dezember 2006, Oktober 2007 und September 2008 keine Miete. Der Vermieter erklärte deswegen mit Schreiben vom 17.11.2008 ohne vorherige Abmahnung die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Mit der Klage nahm der Vermieter sodann die Mieter auf Räumung der Wohnung und auf zukünftige monatliche Zahlung einer Nutzungsentschädigung bis zur erfolgten Räumung in Anspruch. Der BGH bestätigte im Ergebnis das Vorgehen des Vermieters. Der auf die zukünftige Leistung gerichtete Zahlungsantrag des Vermieters sei zulässig und begründet, weil angesichts der bereits entstandenen Mietrückstände, die den Betrag von einer Monatsmiete mehrfach überstiegen, die Besorgnis bestünde, dass die Mieter die berechtigten Forderungen des Vermieters auch künftig nicht erfüllen werden. Es sei nicht erforderlich, dass der Schuldner die Forderung des Gläubigers ernsthaft bestreitet oder die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners feststeht.

Betriebskostenvorschüsse

a) Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist.

b) Eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich.

BGH vom 18.5.2011 – VIII ZR 271/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Betriebskosten rechnete der Vermieter jeweils für den Zeitraum Juni bis Mai ab. Am 30.12.2008 erklärte die Mieterin, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten anhand der Betriebskostenabrechnung 2006/2007 von bisher 114 auf 85 Euro monatlich herabzusetzen, und zwar rückwirkend zum 1.6.2008.

Zum Zeitpunkt der Erklärung Ende Dezember 2008 war der folgende Abrechnungszeitraum Juni 2007 bis Mai 2008 schon abgelaufen, der Vermieter hatte aber noch keine Abrechnung erstellt. Der Vermieter hielt dieses Vorgehen der Mieterin für nicht zulässig. Der BGH gab ihm jedoch nur teilweise Recht:

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB könne jede Partei nach einer Abrechnung von Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen. Dies habe die Mieterin hier mit Schreiben vom 30.12.2008 getan; sie habe dabei – zutreffend – die sich aus der Abrechnung ergebenden Kosten zugrunde gelegt und bezüglich der Kosten für Versicherung und Hausreinigung den im Vergleich festgelegten Höchstbetrag in Ansatz gebracht. Der Mieterin war eine solche Anpassung nicht im Hinblick darauf verwehrt, dass auch der Abrechnungszeitraum 2007/2008 bereits abgelaufen war. Eine Einschränkung des Anpassungsrechts dahin, dass es nur aufgrund der letztmöglichen Abrechnung vorgenommen werden kann, selbst wenn diese noch nicht erstellt ist, ließe sich dem Gesetz nicht entnehmen.

Allerdings sei eine Anpassung der Vorauszahlungen nur mit Wirkung für die Zukunft möglich. Deshalb habe es bis einschließlich Dezember 2008 mit den noch in bisheriger Höhe geleisteten Vorauszahlungen sein Bewenden und sei eine Verrechnung mit den ab Januar 2009 geschuldeten Vorauszahlungen nicht möglich.

Instanzen-Rechtsprechung

Heizkostenabrechnung

Es macht für die formelle Wirksamkeit der Heizkostenabrechnung keinen Unterschied, ob der Vermieter nicht gezahlte Vorauszahlungen ausdrücklich mit „0“ beziffert oder diese schlicht in der Abrechnung nicht berücksichtigt.

LG Berlin vom 7.6.2011

– 63 S 393/10 –

Die Mietvertragsparteien stritten über die formelle Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung, in der die vom Mieter nicht gezahlten Vorschüsse nicht erwähnt waren.

Nach Ansicht des Vermieters stelle es eine bloße Förmerei dar, wenn verlangt würde, die Vorschüsse in dem Abrechnungsschreiben ausdrücklich mit „0“ anzugeben. Dies hätte an dem Abrechnungsergebnis nichts geändert. Das Landgericht teilte diese Ansicht und begründete wie folgt.

Eine Betriebskostenabrechnung sei nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit kei-

ne besonderen Abreden getroffen seien, seien in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (vgl. zuletzt BGH, Urteil vom 8.12.2010 – VIII ZR 27/10 –).

Die zuletzt genannte Voraussetzung wäre formal betrachtet bei den Heizkostenabrechnungen des Vermieters nicht erfüllt, doch habe der Bundes-

gerichtshof in mehreren Entscheidungen deutlich gemacht, dass sich die Anforderungen an eine formell wirksame Abrechnung letztlich an dem Zweck zu orientieren haben, dass die Abrechnung dem Mieter lediglich ermöglichen muss, gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt sei (vgl. BGH vom 28.5.2008 – VIII ZR 261/07 –; vom 19.11.2008 – VIII ZR 295/07 –; vom 15.9.2010 – VIII ZR 181/09 –).

Hätte der Vermieter in den Heizkostenabrechnungen die (nicht gezahlten) Vorauszahlungen der Mieter ausdrücklich mit „0“ beziffert, beständen an der formellen Wirksamkeit der Abrechnung keine Zweifel, da die Frage, ob die Mieter tatsächlich keinerlei Vorauszahlungen geleistet haben, allein die materielle Richtigkeit der Abrechnungen betreffe (BGH vom 23.9.2009 – VIII ZA 2/08 –). Es könne jedoch für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung keinen Unterschied machen, ob der Vermieter nicht gezahlte Vorauszahlungen ausdrücklich mit „0“ beziffert oder diese schlicht in der Abrechnung nicht berücksichtigt, zumal die Nichtberücksichtigung aus Sicht des Mieters die (konkludente) Erklärung des Vermieters beinhalte, dass die Vorauszahlungen „0“ betragen. In beiden Fällen sei für den Mieter ohne Zweifel ersichtlich, dass von dem Gesamtbetrag der auf ihn entfallenden Kosten keine Vorauszahlungen in Abzug gebracht wurden. Dies mag für den Mieter Anlass sein, die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung unter Hinweis auf geleistete Vorauszahlungen zu bestreiten, doch bliebe das Abrechnungsergebnis auch ohne ausdrückliche Bezifferung der Vorauszahlungen mit „0“ gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar und nur hierauf komme es für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung an.

Mietverzicht

Verzichtet der Vermieter einer Sozialwohnung im Rahmen einer Mieterhöhung gegenüber dem Mieter auf einen Teil der Miete, darf er später

diesen Verzicht jederzeit durch einseitige Mitteilung widerrufen. Hierbei ist er nicht gehalten, alle Mieter des Hauses gleich zu behandeln.

*LG Berlin vom 27.6.2011
– 67 S 444/10 –*

Mit Vertrag vom 29.1.1997 mieteten die Mieter ein öffentlich gefördertes Reihenhaus. Unstreitig ist am Beginn des Mietverhältnisses die Kostenmiete verlangt worden. Nach der Kürzung der Aufwendungszuschüsse gab die Vermieterin die sich daraus ergebenden Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an die Mieter weiter, sondern führte eine sogenannte Subvention ein.


Mit dem Schreiben vom 27.5.2008 teilte die Vermieterin mit, dass sie die Subvention von 68,86 Euro streiche und ab dem Juli 2008 ein entsprechend höherer monatlicher Betrag, nämlich statt 1043,89 Euro Gesamtmiete nunmehr 1112,75 Euro Gesamtmiete zu zahlen sei. Die Mieter hielten diesen Widerruf für unwirksam. Sie meinten, dass sie für eine durchgeführte Mietminderung bestraft würden. Das Landgericht gab jedoch der Vermieterin Recht. Die Erklärung vom 27.5.2008 sei keine Mieterhöhung. Es seien nicht die formellen und materiellen Regeln für Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau anzuwenden. Die Vermieterin nehme mit der Erklärung vom 27.5.2008 lediglich einen teilweisen Mietverzicht aus der Erhöhung vom 10.12.2007 zurück. Dies sei ihr unbenommen. Aus den zur Erklärung vom 10.12.2007 eingereichten Unterlagen ergebe sich hierzu zwar kein unmittelbarer Vorbehalt. Der Vorbehalt ergebe sich aber aus der Natur des Mietverzichts. Entgegen der Ansicht der Mieter sei das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) nicht anwendbar. Es sei nicht ersichtlich, dass eine Anknüpfung an die in §§ 1, 19 Abs. 1 AGG genannten Kriterien vorliegen würde. Der Vorwurf der Erpressung und so weiter sei nicht haltbar, da die Vermieterin einen Anspruch auf die Kostenmiete habe. Es liege auch kein Rechtsmissbrauch des Vermieters vor. Die Gewährung der Subvention sei für die Mieter lediglich

vorteilhaft, auch unter Berücksichtigung der Widerrufsmöglichkeit. Es könne zum Vergleich nicht auf eine Situation ohne Widerrufsmöglichkeit der Subvention abgestellt werden. Vergleichspunkt könne nur sein, dass die Subvention einschließlich der Widerrufsmöglichkeit entfielen. Die Vermieterin müsse nicht alle Mieter gleich behandeln. Sie sei im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Grenzen in einer Differenzierung frei.

Verjährungsfrist

Die formularvertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist von sechs Monaten auf ein Jahr für Ersatzansprüche des Vermieters ist unwirksam.

*LG Frankfurt vom 24.2.2011
– 2/11 S 309/10 –*

 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag hieß es: „§ 14 (4) Die Verjährungsfrist für Ersatzansprüche der Genossenschaft wird abweichend von § 548 BGB auf ein Jahr nach Rückgabe der Mietsache verlängert.“

Die Genossenschaft schaffte es nicht, ihre Ansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen innerhalb von sechs Monaten klageweise geltend zu machen. Das Landgericht hielt die Ansprüche der Genossenschaft deshalb für verjährt, da die entsprechende Mietvertragsklausel gegen § 307 BGB verstoße. Die den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben treffende unangemessene Benachteiligung liege nicht in dem bloßen Umstand einer Verlängerung der Verjährungsfristen, sondern vielmehr darin, dass die Vermieterin durch die Verwendung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von der nach dem erkennbaren wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung für Vermieter und Mieter einheitlich kurzen Verjährungsfrist einseitig zu ihren Gunsten abweichen und nur die Frist gemäß § 548 Abs. 1 BGB verlängern wolle, während es für den Mieter bei der kurzen Frist gemäß § 548 Abs. 2 BGB verbleiben solle.

Das Gericht weist abschließend darauf hin, dass eine Verlängerung der

Verjährungsfrist im Wege einer Individualvereinbarung gemäß § 202 BGB durchaus zulässig sei.

Grundsteuer-nacherhebung

Die Nachforderung rückwirkend erhöhter Grundsteuer kann der Vermieter (hier: nach beendetem Mietverhältnis) geltend machen, solange die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren, beginnend mit dem Ablauf des jeweiligen Jahres der zulässigen Mitteilung der Betriebskostenabrechnung des früheren Abrechnungszeitraums, nicht abgelaufen ist.

LG Düsseldorf vom 22.9.2010 – 23 S 430/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Der Vermieter übersandte dem Mieter in den Jahren 2004 und 2005 jeweils die Betriebskostenabrechnungen für die Vorjahre. Das Mietverhältnis endete 2007.

Im Jahr 2008 erhielt der Vermieter von der Stadt einen geänderten Grundsteuerbescheid, demzufolge er höhere Grundsteuern zahlen musste. Daraufhin übersandte er dem Mieter noch 2009 geänderte Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2003 und 2004. Er verlangt vom Mieter Nachzahlung anteiliger Grundsteuer. Der Mieter meint, dieser Anspruch sei verjährt. Das Landgericht gab ihm Recht.

Zwar scheitere die Grundsteuernachforderung nicht an der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Denn eine Grundsteuernachforderung aufgrund von Steuerbescheiden nach Ablauf der Abrechnungsfrist habe der Vermieter regelmäßig nicht zu vertreten, unabhängig davon, ob die Neufestsetzung zu erwarten war oder nicht. Die Ansprüche des Vermieters seien aber verjährt. Die dreijährige Verjährungsfrist von Betriebskostennachforderungen beginne mit Schluss des Jahres, in dem der Vermieter dem Mieter die Betriebskostenabrechnung übersandt habe.

Das gelte auch für Nachforderungen, die sich aufgrund einer nachträglichen Korrektur ergeben und

die der Vermieter erst später geltend machen kann. Eine nachträgliche Korrektur einzelner Positionen löse nicht eigenständig den Lauf einer neuen Verjährungsfrist aus. Hieran gemessen seien die Ansprüche auf Nebkostennachzahlungen für die Jahre 2003 und 2004 mit Ablauf des Jahres 2007 beziehungsweise 2008 verjährt, da dem Mieter die Nebkostenabrechnung für das Jahr 2003 am 28.10.2004 und für das Jahr 2004 am 27.12.2005 zugegangen war.

Papiermülltonne

Stellt der Vermieter auf dem Grundstück keine blauen Papiermülltonnen zur Verfügung, liegt hierin nur ein unerheblicher Mangel, der den Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt.

AG Hamburg-Blankenese vom 19.02.2010 – 518 C 399/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Die Begründung des Gerichts ist kurz: Ein Minderungsrecht stehe dem Mieter dann nicht zu, wenn der Mangel der Mietsache nur zu einer unerheblichen Gebrauchseinträchtigung führe (§ 536 Abs. 1 Satz 3 BGB). So liege es hier: Das Fehlen einer „blauen Tonne“ belaste den Mieter nämlich nur insoweit, als er seinen Papiermüll entweder zur nächstgelegenen öffentlichen Mülltonne bringen oder – wenn dies angesichts der Entfernung zu beschwerlich erscheint – über den Hausmüll entsorgen müsse.

Kleine Reparaturen

Die Reparaturen der Duschstange und der Duschtrennung fallen nicht in den formularvertraglich vereinbarten Katalog der vom Mieter zu tragenden Kleinreparaturen.

AG Hamburg-Barmbek vom 25.8.2010 – 822 C 55/10 –

Nach der im Formularmietvertrag enthaltenen Klausel waren, sofern bestimmte Beträge nicht überschritten würden, vom Mieter „die Kosten für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen; diese umfassen

das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.“

Im vorliegenden Fall wurde für insgesamt 72,29 Euro die Duschstange erneuert und wurden die Türen der Duschtrennung neu ausgerichtet. Diesen Betrag wollte der Vermieter vom Mieter erstattet haben. Das Amtsgericht trat seinem Ansinnen entgegen.

Es handele sich dabei nicht um Kosten für die Behebung von Schäden an den „Installationsgegenständen für Wasser“. Zu den Installationsgegenständen für Wasser gehörten außer Schläuchen und Armaturen sicherlich noch fest eingebaute Behälter, die bestimmungsgemäß Wasser aufnehmen, also Waschbecken, Badewanne oder Duschwanne. Die Duschstange und die Duschtrennung seien aber weder zur Durchleitung oder Aufnahme von Wasser noch zur Regulierung des Wasserflusses bestimmt. Es sei aber zumindest denkbar, sie nicht als „Installationsgegenstände für Wasser“ zu verstehen.

Zwar wäre im Prinzip auch ein weiteres Verständnis dieses Begriffs denkbar, nach dem man etwa als einen „Installationsgegenstand für Wasser“ alles ansähe, was üblicherweise von einem Wasserinstallateur eingebaut oder repariert werde. Jedoch sei die Kleinreparaturklausel eine Allgemeine Geschäftsbedingung, bei deren Auslegung Zweifel gemäß § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders gehen. Da zumindest zweifelhaft sei, ob Duschstange und Duschtrennung von der Klausel umfasst seien, müsse zu Lasten des Vermieters davon ausgegangen werden, dass sie es nicht seien.

Die Klausel könne auch nicht etwa dahin ausgelegt werden, dass die aufgezählten Gegenstände nur beispielhaft genannt wären. Da die Klausel vernünftigerweise so verstanden werden könne, dass der Katalog abschließend sei, müsse sie zu Lasten des verwendenden Vermieters auch so verstanden werden.

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

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

ab 1. November 2011:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3 und U9)

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden), nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau

U Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmersdorfer Straße

Wilmersdorfer Straße 50/51 (neben den Wilmersdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet

U Wilmersdorfer Straße

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz

U Feuerbachstraße

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

Hasenheide 63 (Laden), nahe U Südstern

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet (Begleitperson auf Rampe erforderlich)

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 Begleitperson (Stufe 19 cm)

U Frankfurter Allee

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden), nahe Seelenbinderstraße

♿ Zugang im EG bedingt rollstuhlgeeignet, mit Begleitperson (Stufe 19 cm)

U Köpenick, Tram/Bus Bahnhofstraße/Ecke Seelenbinderstraße



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

Ab 1. November 2011: Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

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

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

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: **Mietsteigerung**

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

Wegen des Umzugs der Hauptgeschäftsstelle findet am **Freitag, dem 28. Oktober 2011** keine Telefonberatung statt.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26260.

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 (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin, Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 05 9

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing, Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

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 Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

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

Pankow

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

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr; jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung: Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski, Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch am

13. Oktober 2011 (Do) um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick,

Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Urania

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

Oktober 2011

Weitere Details unter www.uraniam.de

Samstag, 1.10.

20.00 Bühne: Ralf Schmitz „Lesetour“

Dienstag, 4.10.

15.30 Adelheid Henke: Schüssler-Salze – Lebenskraft stärken, Störungen beheben*

17.00 Film: Barney's Version (2010)

17.30 Miriam Magall: Jüdische Tempel und Synagogen in Jerusalem**

19.30 Dr. Andreas Meier: Religionskrieg im 20. Jahrhundert – Ein Rückblick auf den „Kalten Krieg“*

20.00 Film: Barney's Version (2010)

Mittwoch, 5.10.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Venedig für Kunstfreunde – Tintoretto und die 54. Kunstbiennale**

17.00 Film: Naokos Lächeln (2010)

18.30 Diskurs-Reihe: Gesellschaftliche und medizinische Aspekte des demographischen Wandels* – Eintritt frei

20.00 Film: Naokos Lächeln (2010)

Donnerstag, 6.10.

15.30 Wolfgang Feyerabend: Berliner Stadtgeschichte – Die Rosenthaler Vorstadt**

17.00 + 20.00 Film: Alles koscher (2010)

17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Wegbereiter der Moderne – Paul Cézanne**

19.30 Dr. Kai Schulze, Dr. Thomas Ebensen: Wie schützen Impfungen vor Infektionskrankheiten?* – Eintritt frei

Freitag, 7.10.

16.00 Ausstellung: Von einer Kultur der Gewalt zu einer Kultur des Friedens

17.00 + 20.00 Film: Alles koscher (2010)

Samstag, 8.10.

16.00 Prof. Dr. Ernst Ulrich von Weizsäcker: Eine friedensstiftende europäisch-asiatische Allianz*

Montag, 10.10.

15.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: Wo die Ostsee am schönsten ist**

17.00 Film: Beginners (2011)

17.30 Dr. Jürgen Luh: Der Große – Friedrich II. von Preußen*

19.30 Prof. Michael C. Burda: Die endlose Euro-Krise – Welche Zukunft haben Euro und Europäische Union?*

20.00 Film: Schnupfen im Kopf (2010)

Dienstag, 11.10.

15.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: Irland – Bewegende Geschichtszeugnisse im Osten der grünen Insel**

17.00 Film: Larry Crowne (2011)

17.30 Dr. Thomas Schäfer: Menschliche Selbsttäuschungen*

19.30 Dr. Wolfgang Krüger: Zum Gelingen der Partnerschaft – Die Nähe-Distanz-Balance*

20.00 Film: Beginners (2011)

Mittwoch, 12.10.

15.30 Dr. Günther Oestmann: Die Astrologie im 19. und 20. Jahrhundert**

17.00 Film: Auf brennender Erde (2008)

17.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Die Porträtkunst der italienischen Frührenaissance**

19.30 Cordula Nussbaum: Die Karrieregeheimnisse der Kreativen Chaoten nutzen*

20.00 Film: Mitgefühl, Weisheit und Humor (2008)

Donnerstag, 13.10.

15.30 Dr. Gunnar Strunz: Krakau, Breslau und die Hohe Tatra**

17.30 Regine C. Henschel: Echte Abenteuerlust oder Höhenangst – Vom Pioniergeist in der Luftfahrt**

19.30 Prof. Dr. Matthias Beier: Eugen Drewermanns radikale Thesen zu Gott und der Welt – Eine Einführung in sein Werk*

Freitag, 14.10.

15.30 Jürgen Grothe: Berlin-Kreuzberg – Ein Szenebezirk historisch betrachtet**

17.00 Steine in der Stadt – Steine im Schloss**

19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Preußen – aufgeklärter Ideal- oder autoritärer Machtstaat?*

19.30 Prof. Dr. Dr. Horst Eberhard Richter: Atomgefahr und Menschlichkeit*

Samstag, 15.10.

10-14 Gesundheitstag: Volkskrankheit Rückenschmerz

Montag, 17.10.

15.30 Simone und Anton Ochsenkühn: Auf dem Franziskusweg – Eine Pilgerreise von Assisi nach Rom**

17.30 Heiko Ernst: Im inneren Paralleluniversum – Warum wir unsere Tagträume dringend brauchen*

Montag, 17.10.

19.30 Prof. Dr. Jan Assmann: Ägyptische Mysterien – Unterweltreisen in Aufklärung und Romantik*

Dienstag, 18.10.

15.30 Wolfgang Feyerabend: Theodor Fontane und Berlin*

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Überflusserkrankungen – Erkennen, behandeln, vermeiden*

19.30 Dr. Angelika B. Hirsch: Spiritualität – Ein Joker, der immer passt?*

Mittwoch, 19.10.

15.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie halte ich mein Gedächtnis jung?*

16.00 Woche der seelischen Gesundheit:

Psychotherapie in der Psychoosenbehandlung

16.30 Kindermusical: Im Reich des King Aresias

17.30 Wirtschaftsminister Dr. Philipp Rösler: Weichenstellungen für ein stetiges und robustes Wachstum*

19.30 Prof. Dr. Ulfried Geuter: Embodiment – Fühlen mit dem Körper*

Donnerstag, 20.10.

17.00 Gesundheitstag „Moderne Diagnostik und Behandlungsmöglichkeiten bei gynäkologischen Krebserkrankungen“ – Eintritt frei

17.30 Dr. Andreas Meier: Geht's auch ohne Hölle?*

19.30 Meike Müller, M.A.: Du bist großartig! Den inneren Kritiker loswerden und im Job durchstarten*

Freitag, 21.10.

11.00 + 16.30 Kindermusical: Im Reich des King Aresias

15.30 Franz Albert Heinen: Die Ordensburgen der Nationalsozialisten**

17.30 Dr. Thomas Schäfer: Was ist Weisheit und welche Rolle kann sie in unserem Leben spielen?*

19.30 Dr. Volker Kitz, Dr. Manuel Tusch: Die SelberLeber Show – Ich will so werden, wie ich bin*

Samstag, 22.10.

11.00 + 16.30 Kindermusical: Im Reich des King Aresias

11.00- Workshop: Ich will so werden, wie ich bin –

18.00 Der SelberLeber Workshop

Sonntag, 23.10.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Ethik der Tiere – Charles Darwin und die Evolution

11.00 + 16.30 Kindermusical: Im Reich des King Aresias

Montag, 24.10.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Ein Alt-Berliner Original – Heinrich Zille, Grafiker, Zeichner und Fotograf**

17.30 Dr. Ulrich Schneider: Armes Deutschland – Neue Perspektiven für einen anderen Wohlstand*

19.30 Prof. John P. Maier: Ist das Weltall leer? – Eintritt frei

Dienstag, 25.10.

17.30 Prof. Dr. Hartmut Wilhelm Frech: Aufbruch in den Ruhestand – Anleitung zum Gestalten und Genießen*

19.30 Ulrike Scheuermann: Das Leben wartet nicht – 7 Schritte zum Wesentlichen*

Mittwoch, 26.10.

15.30 Günther Creutzburg: Wien – Kulturhauptstadt mit unverwechselbarem Glanz**

17.00 + 20.00 Film: Im Himmel, unter der Erde (2011)

17.30 Dr. Wilfried Karl: Rügen – Die größte deutsche Insel**

19.30 Rüdiger Schaper und Herbert Fritsch: Karl May – Untertan, Hochstapler, Übermensch*

19.30 Heinz Dürr: Über das Alter – Ein Gespräch mit Cato über Jugendwahn, Weisheit und Vergänglichkeit*

Donnerstag, 27.10.

15.30 Johannes Prittwitz: 125 Jahre Kurfürstendamm – Halensee und der Lunapark**

17.00 Film: Mitten im Sturm (2009)

17.30 Christian Thiel: Wie Sie in Ihrer Partnerschaft das bekommen, was Sie wirklich wollen*

19.30 Dr. Marcus Weber: Medikamente aus dem Computer*

20.00 Film: Mitten im Sturm (2009)

Freitag, 28.10.

16.15 Prof. Dr. Günter M. Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik

17.30 Oliver Schulz: Indien zu Fuß – Eine Reise auf dem 78. Längengrad**

19.30 Dr. Irmgard Fuchs-Lévy: Autorität und Gefühl*

Sonntag, 30.10.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Ethik der Spiritualität – Platon und Aristoteles

15.00 Michael Murza: Die Schweiz – Grandiose Berge, uriges Brauchtum, mondäne Wintersportorte ... und immer wieder Unerwartetes**

18.00 Michael Murza: Kuba – Eines der spannendsten Reiseziele der Welt**

Montag, 31.10.

15.30 Prof. Dr. Hartmut Wilhelm Frech: Älterwerden – Psychologische Perspektive*

17.00 Film: Angèle und Tony (2010)

17.30 Ronald Prokein: Die Lena – 3000 Kilometer mit dem Kanu auf dem mächtigsten Strom Russlands**

19.30 Torsten Körner: „Probeliegen“ oder das Tabuthema Tod*

20.00 Film: Angèle und Tony (2010)

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.uraniam.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