



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

Oktober  
10/2014

# Tradition mit Tücken und Tabus

Wie es sich im Denkmal wohnt



**MieterMagazin**  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

**DDR-WOHNUNGS-  
POLITIK**

Alle Ressourcen  
in den Neubau

**STÄDTEBAULICHE  
VERTRÄGE**

Instrument mit  
Knackpunkt

MieterMagazin-  
**FAKTENCHECK**

**MIETPREISBREMSE**

## Guter Rat ...

... und gar nicht teuer!

### Der Klassiker



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

Das Mieterlexikon und die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Geschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

### Die Broschüren



**GEMEINSAM KÖNNEN WIR AUSSERGEWÖHNLICHES BEWEGEN.**

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

[AMNESTY.DE](http://AMNESTY.DE)



**Polsterei Böker**  
Meisterbetrieb

Kochannstraße 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)

## PANORAMA

|   |    |
|---|----|
| Energetische Modernisierung:<br><b>Recht schafft keinen sozialverträglichen Klimaschutz</b> ..... | 6  |
| Der Mietrechtstipp: <b>Steht die „Dachrinne“ im Mietvertrag?</b> ...                              | 6  |
| Berliner Wohnungsmarkt:<br><b>Wunsch und Wirklichkeit driften auseinander</b> .....               | 7  |
| Barrierefreies Wohnen: <b>Problem wirklich erkannt?</b> .....                                     | 7  |
| Soziale Erhaltungsverordnung:<br><b>Der Verdrängungsschutz kommt in die Gänge</b> .....           | 8  |
| Der Webtipp: <b>Online-Geschichte des Häuserkampfes</b> .....                                     | 8  |
| „Immowelt“-Untersuchung:<br><b>17 Prozent kennen ihren Mietvertrag nicht</b> .....                | 9  |
| Modernisierung bei den Städtischen: <b>Walking on Sunshine?</b> ...                               | 9  |
| Vandalismusschäden: <b>Graffiti &amp; Co. nehmen ab</b> .....                                     | 10 |
| Wohnungs-Ranking:<br><b>Bei jungen Leuten punktet Kreuzberg</b> .....                             | 10 |
| Wasserbetriebe: <b>Kostenvorreiter trotz Tarifsenkungen</b> .....                                 | 11 |
| Prenzlauer Berg: <b>Attraktiv ist anders</b> .....  | 11 |
| Bissingzeile 11: <b>Flickschusterei am Kleinod</b> .....  | 12 |
| Der Buchtipp: <b>Du hast uns noch gefehlt!</b> .....  | 12 |
| Grundstücksmarktbericht des Senats:<br><b>Die Umwandlung marschiert voran</b> .....               | 13 |
| Energieausweis: <b>Bedenkliches Desinteresse</b> .....  | 13 |

## TITEL

|   |    |
|---|----|
| <b>Tradition mit Tücken und Tabus</b><br>Wie es sich im Denkmal wohnt ..... | 14 |
|---|----|

## HINTERGRUND

|   |    |
|---|----|
| Städtebauliche Verträge: <b>Instrument mit Knackpunkt</b> ..... | 19 |
| DDR-Wohnungspolitik: <b>Alle Ressourcen in den Neubau</b> ..... | 20 |
| Katzen: <b>Kuscheltier mit Anspruch</b> .....                   | 22 |
| MieterMagazin-Faktencheck:<br><b>Mietpreisbremse</b> .....      | 24 |

## MIETRECHT

|   |    |
|---|----|
| <b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> ..... | 27 |
|---|----|

## SERVICE

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



So kleinlich die Auflagen für Mieter in einem denkmalgeschützten Haus hin und wieder ausfallen, so großzügig werden Ausnahmen genehmigt, wenn der Gebäudeeigner klagt, dass sich der Erhalt nicht rechnet. Beobachtungen auf einem merkwürdig regulierten Gebiet:

### Tradition mit Tücken und Tabus **14**



Bis zu ihrem Ende vor 25 Jahren setzte die DDR in der Wohnungsversorgung auf den Neubau. Während auf der grünen Wiese die Trabantenstädte wuchsen, verfielen die Altstädte und Altbauquartiere.

### Alle Ressourcen in den Neubau **20**



Auch die gemeinhin als pflegeleichtes Haustier angesehene Katze stellt Ansprüche, zumal in der Stadt. Welche, erläutern wir in unserem Beitrag **Kuscheltier mit Anspruch**

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2014, Seite 30, Rosemarie Mieder: „Erfolgsindikator“ (Spezial: Tenants unite!)*

## Trifft für Berlin nicht zu

Die Statistiken, die Sie aus dem internationalen Vergleich heranziehen, gelten auf regionaler Ebene innerhalb Deutschlands überhaupt nicht. Entsprechend der Argumentation, dass ein hoher Mietwohnungsanteil ein Indikator für hohes Pro-Kopf-Einkommen sei, müsste Berlin eine der wohlhabendsten Städte Deutschlands sein. Das Gegenteil ist der Fall. Wenn man die Argumentation, dass hauptsächlich die Reichen zur Miete wohnen, zu Ende denkt, dann bräuchte man die Initiativen für bezahlbaren Wohnraum und für einen strengeren Mieterschutz gar nicht – steigende Mieten träfen ja hauptsächlich die, die es sich leisten können.

*S. Gerhold per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 6/2014, Seite 14, Birgit Leiß: „Flaggenfieber – Signal, Ritual und Konfrontation“*

## Zucker für den Affen

Eine bestimmte Art von Unfairness gegenüber der verflochtenen DDR muss man Ihnen zwar zugestehen, und es ist ja üblich, die gesamten Lebensjahre der DDR am Grundgesetz zu messen. In anderen europäi-

schen und außereuropäischen Ländern hängen aus gleichem Anlass mehr Fahnen. Wie man unschwer erkennen kann, wird auf dem DDR-Bild das Ringmessehaus während der Leipziger Messe gezeigt, die roten Fahnen sind, vermute ich, UdSSR-Fahnen.

Mit den „sogenannten Hausgemeinschaftsleitern“ haben sie tief in die Gauck-Kiste gegriffen. Auch wenn Sie es nicht wahrhaben wollen: In der DDR wurde in vielen Organisationen gewählt – von der SED bis zum Konsumverein, so eben auch die Hausgemeinschaftsleitungen, die maximal einen Vorsitzenden hatten. Wollte da jemand dem Affen Zucker geben? Sie leben davon, dass es in historisch kurzer Zeit niemanden mehr geben wird, der solchen oder ähnlichen Behauptungen widersprechen kann.

*B. Mindach per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 9/2014, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Jung, dynamisch, knapp bei Kasse, sucht ..., Junge Leute auf dem Berliner Wohnungsmarkt“*

## Von uns aus: Ruhig weiter so

Ich frage mich, ob die vielen in die Berliner Innenstadt Drängenden sich darüber im klaren sind, dass sie selbst die Mietsteigerungen verursachen. So funktioniert nun mal die Marktwirtschaft. Es ist nicht nachvollziehbar, dass ausgerechnet die jungen Leute, die knapp bei Kasse sind, die teuren Viertel anstreben. Schließlich kann man sich mit einem kleinen Budget doch das Nachtleben in den sogenannten Szenebezirken auf Dauer sowieso nicht leisten. Und ob die Kinder junger Familien im Zentrum einer Großstadt besser aufwachsen als im Grünen, wage ich auch zu bezweifeln. Wir sind vor über zehn Jahren in das schöne Umland gezogen und haben es keine Sekunde bereut. Besuche zu kulturellen Veranstaltungen in Berlin sind jederzeit möglich. Allerdings sind wir jedes Mal froh, wieder aus der Stadt herauszukommen.

Es muss doch auch unter den Jüngeren naturverbundene Menschen geben, die sich in Brandenburg wohler als in der überlaufenen, lauten und grauen Großstadt fühlen. Allerdings bin ich mir sicher, dass sich in naher Zukunft der Run auf das Umland verstärken wird. Denn Berlin wird nicht nur immer teurer, sondern die Stadt wird weiter zugebaut, das Grün knapper und der Alltag noch stressiger. Insofern kann der Boom Richtung Innenstadt von uns aus weiter anhalten. Dann haben wir hier draußen wenigstens noch eine Weile unsere Ruhe.

*A. Rosenberg per E-Mail*

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

## Es gibt größere Probleme

Nach meiner Meinung handelt es sich hier um Taubenhasser, die keine „gute Feder“ an den Tauben lassen. Es ist schon interessant, was Herr oder Frau Mania im Internet herausgefunden hat, aber haben Sie sich einmal gefragt, woher der Taubenkot so verunreinigt ist? Weil nun mal keine Körner bei uns wachsen, bleibt den Tauben nichts anderes übrig, als das zu fressen, was die Straße so bietet. Der Staub, den diese Tiere aufwirbeln, ist auch nicht gefährlicher als die Luft, die Sie tagtäglich atmen.

Ich habe seit der Kindheit mit Tauben zu tun und bin auch oft mit Taubenkot in Berührung gekommen, aber wozu gibt es Wasser und Seife? Haben Sie sich auch schon mal Gedanken darüber gemacht, was der Mensch alles verunreinigt und kaputtmacht? Ich bin trotz Berührung mit Tauben und deren Kot ein gesunder Mensch geblieben. Ich weiß, es ist alles Ansichtssache, aber es gibt viel größere Probleme in unserer Stadt.

*G. Marold per E-Mail*

### IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 62. Jahrgang 2014  
**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Nils Richter · **Fotografen/ Bildagenturen:** dpa, Julia Gandras, FNR/M. Hauri, GBI AG, Immowelt, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro  
**Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto:scalamedia@arcor.de) · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg  
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.  
ISSN 0723-3418

# Gut zu wissen

## BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de) zum Abrufen und Download bereit.

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

## Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen:

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

## MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

## Befragung zum Berliner Mietspiegel 2015

Im Auftrag des Berliner Senats findet derzeit wieder eine Befragung der Berliner Mieter und Vermieter zum Mietspiegel 2015 statt. Das Forschungsinstitut Gewos aus Hamburg bittet seit Mitte August um die Mitwirkung bei der Erhebung von Mieten und Betriebskosten.

Der Berliner Mieterverein empfiehlt dringend, die Befragung zu unterstützen, den Fragebogen zurückzusenden beziehungsweise sich für ein Interview zur Verfügung zu stellen. Auch wenn Vermieter mit dem Mietspiegel Mieterhöhungen begründen können, so bleibt der Mietspiegel doch für den Mieter das einzig geeignete Instrument zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ohne Mietspiegel wären die Mieter den Mieterhöhungsverlangen der Vermieter deutlich schutzloser ausgeliefert.

# Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine: Montag, 20. Oktober und Montag, 17. November 2014.

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

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

# Mieterberatung

## Erweiterte Beratung in der Geschäftsstelle, Spichernstraße 1

Wir erweitern das Beratungsangebot in der Geschäftsstelle. Ab dem 10. Oktober 2014 bieten wir zusätzlich folgende Rechtsberatung an:

- freitags von 15 bis 17 Uhr (mit und ohne Terminvereinbarung),
  - auch für Gewerbemieter mit Terminvereinbarung
- Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17 bis 19 Uhr, Fr (**NEU**) 15 bis 17 Uhr, Sa 9 bis 13 Uhr

## Lichtenberg-Hohenschönhausen

Unsere Hohenschönhauser Beratungsstelle ist umgezogen. Sie finden uns jetzt im Hedwig Stadtteilzentrum, Hedwigstraße 10. Die Beratung findet dienstags von 17 bis 19 Uhr statt.

Tramhaltestellen: Am Faulen See (Tram 27) und Oberseestraße (M 5).

Die ehemalige Beratungsstelle im Kiezclub Magnet in der Strausberger Straße ist geschlossen.

## Vormerken 13. Mieterratschlag des Mietervereins

**Thema: Heizkosten, das Sorgenkind**  
Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt in Zusammenarbeit mit der Urania

**Samstag, 8. November 2014 von 12 bis 16 Uhr,**  
Urania, Kleistsaal,  
An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg  
☑ Wittenbergplatz, ☑ Nollendorfplatz  
Bus M 19, M 29, M 46, 187, 343

# Einladung

## Aktionstag „Berlin spart Energie“

Samstag, den 11. Oktober 2014, 9 bis 14.30 Uhr  
**Hohe Heizkosten und großer Energieverbrauch – Der Mieterverein gibt Tipps**

Berlin zeigt sich von seiner energieeffizienten Seite. Die Berliner ImpulsE veranstalten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Aktionswoche zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sowie zum Energiesparen im Haushalt. Zahlreiche nachahmenswerte Energiesparprojekte präsentieren sich der Öffentlichkeit. Nähere Informationen unter [www.berlin-spart-energie.de](http://www.berlin-spart-energie.de).

Auch der Mieterverein beteiligt sich mit einem Aktionstag in der Geschäftsstelle Spichernstraße 1. Von 9 bis 13 Uhr können Sie Ihre Heizkostenabrechnung bei Rechtsanwälten überprüfen oder einen Heizspiegelcheck durchführen lassen (bitte die letzten beiden Heizkostenabrechnungen mitbringen!). Ein Energieberater gibt wertvolle Tipps rund um die Energieeinsparung im Haushalt. Abgerundet wird die Veranstaltung um 13.30 Uhr mit einer Einführung in die mierechtlichen Aspekte der energetischen Gebäudesanierung, deren Vor- und Nachteile mit Ihnen diskutiert werden können. Die Teilnahme ist kostenfrei.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen!

## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

## Recht schafft keinen sozialverträglichen Klimaschutz

Wie wirkt sich energetische Modernisierung auf das Mietniveau aus, und was bedeutet das für Mieter? Fragen, auf die ein Gutachten im Auftrag der Heinrich-Böll-Stiftung Auskunft gibt. Es zeigt, dass die derzeitige gesetzliche Regelung eher auf die Amortisation von Baukosten setzt als auf effektive Energieeinsparung: Vermieter modernisieren dort, wo die Investition schnell wieder hereingeholt werden kann. Die Mieter dagegen kommt Klimaschutz teuer zu stehen.

Derzeitige mietrechtliche Regelungen reichen nicht aus, um unsere Häuser sowohl klimaschutztauglich als auch sozialverträglich energetisch zu modernisieren. Zu dieser Schlussfolgerung kommt ein Gutachten, das die Heinrich-Böll-Stiftung in Auftrag gegeben hat. Es sollte unter anderem die Fragen klären: Welchen Anteil hat eine energetische Sanierung an steigenden Mieten? Wie wirkt sie sich auf das Mietniveau aus? Und was bedeutet sie für Mieter mit niedrigem Einkommen?

Die Autoren Armin Hentschel und Julian Hopfenmüller vom Institut für Soziale Stadtentwicklung führten dazu eine Fallstudie in Leipzig, Dortmund, Berlin und Heidelberg durch. Mit Unterstützung der

örtlichen Mietervereine werteten sie Modernisierungsankündigungen der Jahre 2009 bis 2012 aus und stellten erst einmal fest, dass es entscheidend vom Wohnungsmarkt

rungen die Miete eher gering erhöht wird, sieht das in Berlin mit seinem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt ganz anders aus. Hier wird – genau wie in guten Dortmun-



Foto: Christian Muhrbeck

und den zu erzielenden Mieten abhängt, ob und in welchem Umfang eine energetische Gebäudesanierung überhaupt von Vermietern in Angriff genommen wird.

Während in Leipzig mit hoher Leerstandsquote, einem niedrigen Mietniveau und kaum Möglichkeiten, energetische Baukosten tatsächlich auf die Miete aufzuschlagen, eher in-

standgesetzt und mittels Vereinbar der Wohnlagen – deutlich mehr energetisch modernisiert, hier lassen sich auch viel eher modernisierungsbedingte Mieterhöhungen durchsetzen.

Für Mieter – auch dies eine Erkenntnis, die von dem Gutachten erhärtet wird – bedeutet energetische Sanierung erst einmal eins: Mehrkosten. Weil das Mietrecht (§ 559 BGB) die Modernisierungsumlage an die Baukosten und nicht etwa an eine konkret bezifferte effektive Energieeinsparung koppelt, beträgt die Mietsteigerung nach Modernisierung heute durchschnittlich das Dreifache der Heizkostensparnis.

„Allein mit rechtlichen Regeln lässt sich die energiepolitische Herausforderung, vor der wir stehen, nicht bewältigen“, erklärt Armin Hentschel. Andere ordnungspolitische Rahmenbedingungen sind gefragt, beispielsweise neue Richtsätze für angemessene Unterkunftskosten von ALG-II-Bezieherinnen und die Anhebung der Miethöchstbeträge beim Wohngeld. Gelingt dies nicht, bedeutet eine energetische Modernisierung für Menschen mit niedrigem Einkommen: ausziehen. Rosemarie Mieder

*In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt werden häufiger energetische Modernisierungen vorgenommen, weil dort höhere Mieten erzielt werden können*



*Energetisch modernisieren bei fairen Mieten? Schriftliche Bestellung der Broschüre (kostenlos, nur die Portogebühren müssen übernommen werden) bei der Heinrich-Böll-Stiftung, Schumannstraße 8, 10117 Berlin, Fax 2853 41 09, E-Mail: [buchversand@boell.de](mailto:buchversand@boell.de) oder unter [www.boell.de](http://www.boell.de) unter Stichwort Publikationen*



## DER MIETRECHTSTIPP

## Steht die „Dachrinne“ im Mietvertrag?

Die Kosten für die Dachrinnenreinigung können „Sonstige Betriebskosten“ sein. Mieter müssen diese Kostenposition nur zahlen, wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass die Dachrinnenreinigung als „Sonstige Betriebskosten“ zu zahlen ist. Die Kosten der Dachrinnenreinigung können nicht einfach bei der Position Entwässerung/Abwasser oder Hausreinigung eingestellt werden.

dmb

## Wunsch und Wirklichkeit driften auseinander

**Das Wohnungsangebot in Berlin stimmt nicht mit den Wunschvorstellungen der Suchenden überein, das zeigt eine aktuelle Analyse des Immobilienportals immowelt.de. Gefragt sind Wohnungen in zentraler Lage, die monatlich zwischen 400 und 600 Euro Kaltmiete kosten. Angeboten werden dagegen in Berlin viele teure Wohnungen ab 1000 Euro Miete pro Monat.**

Wer in Berlin auf Wohnungssuche ist, muss bereit sein, Kompromisse einzugehen. Wunsch und Wirklichkeit driften oft weit auseinander, so das Ergebnis der immowelt-Studie. Berlin-Mitte und Prenzlauer Berg sind zwar beliebt, gehören aber nicht zu den gefragtesten Wohnvierteln. Angesichts der hohen Mieten und der touristischen Prägung bevorzugen viele Wohnungssuchende andere Bezirke. Pankow beispielsweise ist eine angesagte Adresse bei

jugen, meist gut ausgebildeten Eltern. Bei Wohnungssuchenden am begehrtesten sind Charlottenburg, Wilmersdorf und Schöneberg sowie die südlichen Quartiere Tempelhof, Neukölln und Treptow – Hauptsache der S-Bahn-Ring liegt nicht zu weit von der Wohnung entfernt.

Neben der Wohnlage ist auch der monatliche Mietpreis ein wichtiges Entscheidungskriterium. Dabei haben die Berliner genaue Vorstellungen: Intensiv gesucht werden derzeit vor allem günstige und mittelpreisige Wohnungen – und zwar überall in Berlin. Zwischen 400 und 600 Euro monatlich wollen die meisten Berliner für eine Mietwohnung ausgeben. Dagegen zielen nur 4 Prozent der Suchanfragen auf Mietwohnungen ab, die pro Monat 1000 Euro und mehr kosten.

Gerade diejenigen, die eine günstige Wohnung suchen, brauchen Geduld. Denn 55 Prozent aller angebotenen

Mietwohnungen kosten pro Monat ab 600 Euro aufwärts. Schnäppchenwohnungen unter 400 Euro monatlicher Kaltmiete sind im gesamten Stadtgebiet dagegen rar. Vor allem



Foto: Christian Muhrbeck

Berufseinsteiger, Studenten und Geringverdiener müssen deshalb oft Abstriche bei der Ausstattung oder der Wohnlage machen. [immowelt.de/mm](http://immowelt.de/mm)

*Die meisten Berliner Wohnungssuchenden wollen 400 bis 600 Euro für die Miete ausgeben*

### BARRIEREFREIES WOHNEN

## Problem wirklich erkannt?

**Nach Schätzungen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe gibt es in Berlin etwa 69 000 barrierefreie Wohnungen. Der Bedarf ist mit 110 000 Wohnungen weit höher. In einer Antwort auf eine schriftliche Anfrage des Abgeordneten Alexander Spies (Piraten) bestätigt Senatsbaudirektorin Regula Lüscher, dass in Berlin 41 000 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen für Senioren fehlen. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Zahl der Berliner, die über 65 Jahre alt sind, auf 858 000 erhöhen – eine Herausforderung, für die es noch nicht einmal Lösungsansätze gibt.**

„Der Senat ist auf die baulichen Herausforderungen des demografischen Wandels für den Berliner Wohnungsmarkt nicht vorbereitet. Berlin steuert wissend in die nächste Katastrophe am Wohnungsmarkt – die graue Wohnungsnot“, kritisiert Alexander

Spies. Ähnlich katastrophal ist die Lage für Menschen mit Behinderung. Hier ist Mario Czaja, Senator für Gesundheit und Soziales, zuständig. Er muss zugeben: „Richtig ist, dass sich insbesondere in den Innenstadtbzirken die Situation verschärft.“ Er verfügt jedoch weder über konkrete Zahlen noch über Vorschläge zur Lösung des Problems.



Foto: Nils Richter

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften halten sich bei der Planung neuer barrierefreier Wohnungen an die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung, eine Förderung findet nicht statt. Und auch wenn die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen des demografischen Wandels Bestandteil des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ des Senats mit den städtischen Wohnungsunternehmen ist – noch immer können Vermieter nach § 554 a BGB die Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, die eine barrierefreie Nutzung der Wohnung ermöglichen, verweigern und verlangen, dass beim Auszug der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird sowie etwaige Schäden beseitigt werden. Fazit: Das Problem ist in seiner Dimension bekannt. Angegangen wird es nicht. *Rainer Bratfisch*

Berlin steuert ▶ auf die nächste Katastrophe am Wohnungsmarkt zu

## SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

## Der Verdrängungsschutz kommt in die Gänge

Nach längerem Vorlauf hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg im August drei Milieuschutzgebiete festgelegt. Das Bezirksamt Mitte wiederum prüft die Ausweitung des Milieuschutzes, allerdings erst, nachdem Bürger beharrlich Druck gemacht haben. Und auch Neukölln scheint seine Blockadehaltung aufzugeben.



Foto: Sabine Münch

Eine Umwandlungsverordnung würde den Milieuschutz stärken: Die zum Verkauf stehende Bundesimmobilie in der Großgörschenstraße liegt im Milieuschutzgebiet Bautzener Straße

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat für die drei Schöneberger Gebiete Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Bautzener Straße und Kaiser-Wilhelm-Platz soziale Erhaltungsverordnungen (besser bekannt als „Milieuschutz“) beschlossen. „Damit wollen wir die angestammte Wohnbevölkerung vor Verdrängung schützen“, erklärt Stadtentwicklungsstadträtin Sibyll Klotz. Der Abriss von Gebäuden, die Veränderung von Grundrissen und bestimmte Umbauten in den Wohnungen, die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu einer größeren Wohnung sowie Nutzungsänderungen werden nicht mehr erlaubt. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass in den Gebieten die einkommensschwachen Bewohner stark verdrängungsgefährdet sind. Um die Mischung der

Bevölkerung zu erhalten, würde Sibyll Klotz gern auch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern: „Dringend nötig für den Bezirk wäre eine Umwandlungsverordnung – die muss allerdings vom Senat beschlossen werden.“

Tempelhof-Schöneberg ist der vierte Bezirk, der den Milieuschutz nutzt. Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow waren bisher die einzigen, die dieses Instrument konsequent und großflächig anwenden. Zum 1. Juli hat Pankow auch die fünf größten- teils schon aufgehobenen Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg in den Milieuschutz mit einbezogen. Mitte konnte bislang nur das Milieuschutzgebiet Oranienburger Vorstadt vorweisen.

Das könnte sich aber bald ändern. Im Juli, fast ein Jahr nach einem entsprechenden Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung (BVV), hat Baustadtrat Carsten Spallek ein bezirksweites „Grob-Screening“ angekündigt, mit dem ermittelt werden

soll, für welche Stadtquartiere der Milieuschutz eventuell in Frage käme. Die Ergebnisse sollen Anfang 2015 vorliegen. Bis sich das Bezirksamt zu diesem ersten Schritt durchgerungen hatte, waren etliche BVV-Anträge, Ausschusssitzungen, Konferenzen und Runde Tische nötig. Der Druck ging vor allem von Moabitern Initiativen aus.

Selbst im Bezirksamt Neukölln bröckelt die kategorische Ablehnung des Milieuschutzes. Ein Gutachten über den Reuterkiez wurde noch zögerlich aufgenommen. Das Mietenbündnis Neukölln begann deshalb Ende August, Unterschriften für einen Einwohnerantrag zu sammeln: Der gesamte Norden Neuköllns sollte daraufhin untersucht werden, ob Milieuschutzverordnungen sinnvoll und notwendig sind. Nur wenige Tage danach lenkte die Neuköllner SPD ein. Sie will nun zügig Voruntersuchungen im Reuterkiez und an der Schillerpromenade starten.

Jens Sethmann

## DER WEBTIPP

## Online-Geschichte des Häuserkampfes

Wer sich über Hausbesetzungen in Berlin informieren will, findet auf der Website „Berlin besetzt“ eine umfassende und leicht zugängliche Übersicht. Mit Hilfe eines sehr gut gestalteten interaktiven Online-Stadtplans sind nahezu alle jemals besetzten Häuser anhand einer Zeitleiste, die von 1970 bis heute reicht, oder über die jeweilige Adresse gezielt anzusteuern. Wer hätte schon gedacht, dass die allererste Besetzung in Berlin im Mai 1970 im Märkischen Viertel stattgefunden hat? Oder dass die Besetzung der Königstraße 28 in Zehlendorf erfolgreich war und das Haus bis heute als Kulturprojekt genutzt wird? Ergänzt werden die nüchternen Daten und Fakten der einzelnen Häuser durch historische Flugblätter, Plakate und Fotos. Die Macher des Stadtplans wollen „kollektive und selbstverwaltete Räume in der Stadt sichtbar machen. Das Projekt soll den Berliner Stadtraum als Ergebnis von Aneignungskämpfen zeigen, an denen Hausbesetzungen einen (nicht zu unterschätzenden) Anteil haben.“ Hunderte Wohn- und Kulturprojekte sind aus Besetzungen hervorgegangen. js



■ [www.berlin-besetzt.de](http://www.berlin-besetzt.de)

■ Unterschriftenlisten zum Neuköllner Einwohnerantrag: [www.mietenbuenndnis.de](http://www.mietenbuenndnis.de)



## 17 Prozent kennen ihren Mietvertrag nicht

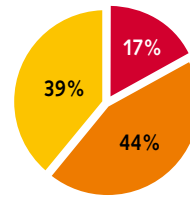
17 Prozent der deutschen Mieter haben ihren Mietvertrag vor der Unterzeichnung nicht vollständig gelesen, aber: immerhin 60 Prozent prüfen zumindest, ob der angegebene Mietpreis stimmt. Besserverdienende Mieter sind die kritischen Vertragspartner.

Ob Rechte, Pflichten oder Miethöhe: 17 Prozent der Deutschen haben keine Ahnung, was genau in ihrem Mietvertrag steht. Sie haben das Dokument unterzeichnet, ohne es vorher auch nur einmal komplett durchgelesen zu haben. Das zeigt eine aktuelle Umfrage des Immobilienportals immowelt.de. Die meisten Woh-

nungssuchenden vertrauen ihrem Vermieter allerdings nicht blind und nehmen es etwas genauer: Insgesamt 44 Prozent haben den Vertragstext vor der Unterzeichnung zumindest einmal vollständig gelesen, 39 Prozent haben den Text sogar mehrfach studiert.

Wie gewissenhaft sich ein Mieter mit dem Mietvertrag auseinandersetzt, hat auch mit seinem Einkommen zu tun. So haben deutlich mehr Besserverdiener ihren Mietvertrag vor der Unterzeichnung durchgelesen (89 Prozent) als Geringverdiener (77 Prozent). Auch bei den Mehrfach-Durchlesern liegen die Besserverdiener klar vorne. *Immowelt.de/mm*

Haben Sie Ihren Mietvertrag durchgelesen, bevor Sie ihn unterschrieben haben?



- Nein
- Ja, ich habe ihn einmal komplett durchgelesen
- Ja, ich habe ihn sogar mehrfach komplett durchgelesen

Grundlage der Unterteilung sind alle Antworten mit „Nein“

- 60% Ich habe ihn nur grob überflogen und geprüft, ob die Miete korrekt angegeben ist
- 14% Das habe ich einer anderen Person (z.B. Eltern) überlassen
- 11% Ich habe mich nicht lange damit aufgehalten (war froh, die Wohnung bekommen zu haben)
- 11% Das war ein Standardmietvertrag, an dem ich sowieso nichts hätte ändern können
- 3% Das habe ich meinem Partner/meiner Partnerin überlassen

Quelle: immowelt.de

## MODERNISIERUNG BEI DEN STÄDTISCHEN

### Walking on Sunshine?

Am Ende dieses Jahres wollen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften 671 Millionen Euro in ihren Bestand investiert haben. Das wäre der höchste Stand seit mehr als zehn Jahren. Bei einer Busrundfahrt lobte Stadtentwicklungssenator Michael Müller dieses Engagement und präsentierte einige Modernisierungsprojekte. Doch es ist nicht alles eitel Sonnenschein.



Foto: Nils Richter

18 Prozent des städtischen Wohnungsbestandes sind heute weder vollständig noch teilweise modernisiert. Dazu gehörte bis vor kurzem der Gewobag-Wohnblock Ostseestraße 85-105 im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die 1953 im Stil der Stalinallee gebaute Wohnanlage mit 116 Wohnungen wird zurzeit denkmalgerecht modernisiert. Bevor dem Senator bei der Besichtigungstour eine fertig sanierte Wohnung präsentiert wurde, zeigte Gewobag-Vorstand Hendrik Jellema dem staunenden Publikum eine Wohnung im unsanierten Zustand mit Kachelofen, einer vorsintflutlichen Kücheneinrichtung und einem völlig verrotteten Bad. Das soll-

te verdeutlichen, welche Anstrengungen bei der Modernisierung unternommen werden müssen, warf aber auch die Frage auf, wieso die Gewobag die Wohnanlage so sehr hat verfallen lassen. Nach der Modernisierung soll die Nettokaltmiete von 4,05 Euro auf 5,13 Euro pro Quadratmeter steigen. Wo aber die alten Mieter nicht zurückziehen, ver-

mietet die Gewobag die Wohnungen zu Preisen von 6,78 Euro bis 7,33 Euro pro Quadratmeter. „Trotz der deutlich gestiegenen Investitionen sind die Neuvertragsmieten bei unseren sechs Wohnungsbaugesellschaften stabil“, meint dagegen Michael Müller. Die Neuvertragsmiete läge bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften 2013 wie schon 2012 unverändert bei 5,94 Euro pro Quadratmeter. „Das Mietverbündnis wirkt“, folgert der Senator.

Dieses „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das der Senat mit den städtischen Wohnungsunternehmen abgeschlossen hat, trifft beim Berliner Mieterverein auf Kritik. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Besonderen Ärger bereiten oft die Maßnahmen zur Einsparung von Energie.“ In vielen Fällen überschreiten die damit einhergehenden Mietsteigerungen die tatsächlich erzielbaren Heizkosteneinsparungen deutlich. Die Mietenkalkulation im Mietverbündnis müsse deshalb geändert werden. *Jens Sethmann*

Die Besichtigungstour des Senators hat auch die Frage aufgeworfen, warum manche Häuser der Wohnungsbaugesellschaften so heruntergekommen sind (hier: Gewobag-Wohnblock an der Ostseestraße)

VANDALISMUSSCHÄDEN

# Graffiti & Co. nehmen ab

Schäden durch Vandalismus sind nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf dem niedrigsten Stand seit fast 20 Jahren. Das hat eine aktuelle Umfrage ergeben, die der BBU bei seinen Mitgliedern durchgeführt hat.

Über 75 Prozent weniger Mittel als im Jahr 1997 mussten demnach die Wohnungsunternehmen vergangenes Jahr für die Beseitigung und Reparatur von Vandalismusschäden ausgeben. Insgesamt kostete es sie im Jahr 2013 1,7 Millionen Euro, um beispielsweise Graffiti zu entfernen oder eingeworfene Fensterscheiben zu ersetzen. Die schnellere Behebung

solcher Schäden – von den Wohnungsunternehmen seit einigen Jahren praktiziert – scheint zu wirken: „Wir setzen darauf, durch zügige Beseitigung Nachahmer abzuhalten“, so die BBU-Vorsitzende Maren Kern. Eine ähnliche Tendenz registriert die Berliner Polizei. Dort ist die Zahl der Anzeigen wegen Vandalismus in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Allein von 2012 auf 2013 sank sie um 12 Prozent. Man vermutet dort aber, dass es auch mit der demografischen Entwicklung Berlins zu tun haben könnte. Sachbeschädigungen an Häusern gelten als typische Jugendstraftaten, und in Berlin ist die Zahl der jungen Leute in der Vergangenheit zurückgegangen.



Foto: Sabine Münch

Für die Beseitigung von Vandalismusschäden müssen die Berliner Wohnungsunternehmen 1,7 Millionen Euro im Jahr ausgeben

Der BBU macht aber auch deutlich, dass die Kosten der Vandalismusschäden immer noch zu hoch seien. Seit 1997 hätten die Mitgliedsunternehmen rund 66 Millionen Euro dafür ausgeben müssen. Fast 1000 Wohnungen, überschlägt der BBU, hätten mit diesem Geld gebaut werden können. *Wiebke Schönherr*

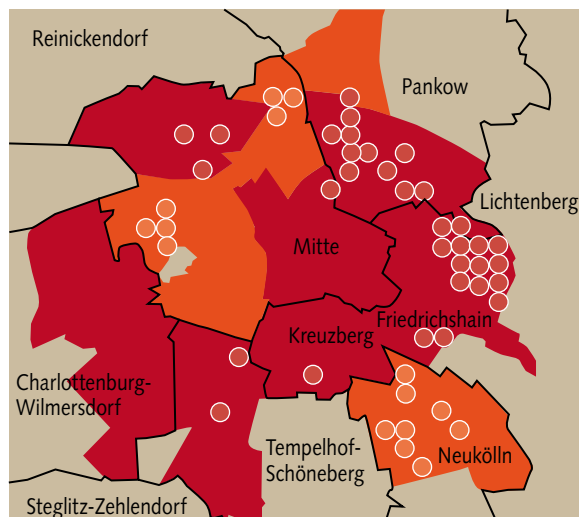
WOHNUNGS-RANKING

# Bei jungen Leuten punktet Kreuzberg

Von den 3,4 Millionen Einwohnern Berlins sind über 221 000 zwischen 20 und 25 Jahre alt. Mehr als drei Viertel der Zuzügler sind junge Leute. Sie kommen wegen der guten Arbeits-, Verdienst- und Ausbildungsmöglichkeiten und der zahlreichen Kultur- und Freizeitangebote. Und sie wissen auch genau, wo und wie sie wohnen wollen: zentral, preiswert, komfortabel, verkehrsgünstig.

Die attraktivsten Stadtteile und Quartiere Berlins

- attraktivste Quartiere
- sehr attraktive Stadtteile
- attraktive Stadtteile
- weniger attraktive Stadtteile



Quelle: GBI AG – Research & Analyse

Der Berliner Projektentwickler GBI AG hat in Berlin 96 Stadtteile untersucht, um die aktuellen und künftigen Wohnbedürfnisse junger Menschen möglichst genau analysieren zu können. Die Basis für das Ranking bildeten jeweils 15 Kriterien, unter anderem zur demografischen Struktur, zur Verkehrsanbindung und zu den Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Kiez. Forschungsleiter Dr. Stefan Brauckmann zur Methodik: „Wir haben die Stadtteile in sehr attraktiv, attraktiv und weniger attraktiv unterteilt und dann in den attraktiven Stadtteilen über den Faktor WG-Angebote beliebte Quartiere ausgewiesen.“ Dass junge Menschen in Berlin vor allem in den Szene-Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte-Tiergarten wohnen wollen, wenn sie es sich leisten können, ist nicht neu. Die Studie belegt, dass in Kreuzberg (Scoring-Wert 97) besonders die Quartiere Bergmannstraße/Chamissoplatz und Görlitzer Park gefragt sind. In Friedrichshain (92 Punkte) sind es unter anderem der Bersarin-

platz, der Boxhagener Platz und die Gegend um das Frankfurter Tor, in Mitte (95 Punkte) der Kiez um den Volkspark Am Weinberg. Aber auch Schöneberg liegt mit 87 von 100 möglichen Punkten mit der Bülowstraße und dem Kiez um den Gasometer noch gut im Rennen. Überraschend, dass auch Wedding mit Brunnen- und Leopoldplatz und den Kiezen um die U-Bahnhöfe Osloer Straße, Pankstraße und Seestraße noch relativ gut abschneidet. Die GBI will als Projektentwickler wissen, wo sie künftig Studenten-Apartments oder Wohnungen für die junge Klientel baut. Dr. Stefan Brauckmann: „Daher suchen wir gezielt in den sogenannten Übergangslagen, die vielleicht administrativ nicht zu einem Topstadtteil zählen, sich aber in fußläufiger Entfernung zu einem beliebten Quartier befinden.“ Bleibt zu hoffen, dass im Ergebnis der Studie das Wohnen in den bisher noch „preiswerten“ Berliner Kiezen nicht ebenso unbezahlbar wird wie anderswo. *Rainer Bratfisch*

## Kostenvorreiter trotz Tarifsenkungen

Nachdem das Land Berlin im vergangenen Jahr die zuvor zu 50 Prozent privatisierten Berliner Wasserbetriebe nach einem erfolgreichen Volksentscheid zurückgekauft hat, wurden zuerst die Trinkwassertarife um 15 Prozent gesenkt. Ab 1. Januar 2015 wird auch das Abwasser preiswerter.

Die Tarifsenkung, so Jörg Simon, Vorstandsvorsitzender der Berliner Wasserbetriebe, resultiert aus Kostensenkungen im Unternehmen. Warum die Abwasser-Preissenkung erst ab 2015 wirksam wird, sagt er nicht. Der Schmutzwassertarif fällt ab 1. Januar 2015 um 6,4 Prozent, der Tarif für die Regenentwässerung um 4,3

Prozent. Daraus ergibt sich eine Senkung um durchschnittlich 6,1 Prozent. Der Mieter einer 70 Quadratmeter großen Wohnung spart insgesamt etwa 18 Euro im Jahr. Die neuen Tarife werden erstmalig in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 wirksam.

Trotz dieser Preissenkung machen in Berlin die Wasserkosten noch immer mehr als ein Drittel der durchschnittlichen kalten Betriebskosten aus.

„Berlin liegt wegen weiterhin hoher Wasserkosten für die Verbraucher auf einem unrühmlichen Spitzenplatz unter den deutschen Kommunen“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Er fordert eine Änderung der Tarifikalkulation.



Foto: FNR/M. Hauri

Würden zum Beispiel die kalkulatorischen Zinsen auf das betriebsnotwendige Kapital halbiert, wäre eine weitere Senkung von 0,50 Euro pro verbrauchtem Kubikmeter Wasser möglich.

Rainer Bratfisch

Durchschnittlich  
18 Euro spart  
ein Berliner  
Haushalt künftig  
jährlich bei den  
Abwasserkosten



Foto: Sabine Münch

Vielleicht das schlimmste Mietshaus in Prenzlauer Berg?

**An dem Eckhaus Schönhauser Allee 90/Wisbyer Straße 1 in Pankow wirbt ein Banner „Attraktive Wohnungen zu vermieten“. Die angegebene Telefonnummer gehört der „Dom Consult Immobilien und Handels GmbH“. Nur: Attraktiv ist an dem Haus wenig bis gar nichts.**

Billionhomes, nach eigener Aussage das „Immobilienportal der nächsten Generation“, bewirbt das Eckhaus etwas kryptisch: „Diese haus zu vermieten liegt bei Schönhauser Allee 90 in 10439 Berlin. Es ist nicht energie freundlich und hat a B.Schätzwert.M® of €84 letzten berechnet auf 01-09-2014.“ Alles klar? Auf „ImmobilienScout24“ liest sich das Angebot etwas verständlicher:

## PRENZLAUER BERG Attraktiv ist anders

„Sanierter Altbau in einer beliebten Lage im angesagten Stadtteil Prenzlauer Berg.“ Aber hier stimmen nur „Altbau“ und „Stadtteil Prenzlauer Berg“, denn das Haus verfügt über keinerlei Wärmedämmung, von den Balkonen bröckelt der Putz. Der Primärenergiebedarf liegt laut Energieausweis bei 190,9 kWh pro Quadratmeter und Jahr, der Anforderungswert laut Energieeinsparverordnung beträgt 107 kWh – viel Spielraum also für Modernisierungsmaßnahmen und potenzielle Investoren. Und: Die Kreuzung Schönhauser Allee/Wisbyer Straße ist eine der lautesten Gegenden im Sze-nebezirk.

Von den 32 Wohnungen über dem Leihhaus, dem Automatencasino und der Szenekneipe im Erdgeschoss stehen seit längerer Zeit viele leer. Vielleicht ist es wirklich „das schlimmste Mietshaus von Prenzlauer Berg“, wie eine Zeitung kürzlich schrieb? Die verbliebenen Mieter berichten von undichten Stellen im Dach, Ratten auf dem Hof, aus-

gefallenen Heizungen, monatelanger Sperrung der Gas- und Warmwasserversorgung, fehlendem Winterdienst und mangelnder Hausreinigung.

Walter H.\* wohnt seit sechs Jahren in dem Haus und ist jetzt auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Als Grundsicherungsempfänger zahlt das Sozialamt dem Vermieter 340 Euro Warmmiete im Monat für die etwa 34 Quadratmeter große Wohnung. Auch wenn H. – wie sein Nachbar – in einer kalten Wohnung sitzt und sich sein Duschwasser auf einer Kochplatte erwärmen muss. In einer anderen Wohnung sind die Elektroleitungen nach einem Wasserrohrbruch defekt. Auf Beschwerden der Mieter reagiert der Vermieter nicht. Der Berliner Mieterverein hat diesen bereits im Mai dieses Jahres zur Beseitigung der Mängel aufgefordert. Passiert ist nichts – trotz Klage auf Mängelbeseitigung und Mietminderung. Rainer Bratfisch

\* Name von der Redaktion geändert.

## BISSINGZEILE 11

## Flickschusterei am Kleinod

**Auf den ersten Blick ist das Gebäude Bissingzeile 11 – unweit des Potsdamer Platzes – ein wahres Schmuckstück. 1895/96 erbaut, gehörte es einst zu einem Ensemble von 13 hochherrschaftlichen Häusern in einer Privatstraße. Doch auf den zweiten Blick liegt in dem „Kleinod städtischer Architektur“ einiges im Argen.**

Das Haus, das der Wohnungsbaugesellschaft Degewo gehört, liegt mitten im Berliner Urstromtal und hat daher massive Probleme mit dem steigenden Grundwasserspiegel. Auf eine Unterkellerung wurde beim Bau bewusst verzichtet. Der Vorwurf einiger langjähriger Mieter: Ohne Druck über Mieterverein oder Anwalt macht die Degewo gar nichts. Jahrelang lebte eine Familie im Erdgeschoss mit Schimmel und feuchten Wänden, sogar die Badewanne rostete durch.

„Nur weil wir die Miete gemindert und nicht locker gelassen haben, hat sich die Degewo dann irgendwann gerührt“, berichten die Mieter. Für die Sanierungsarbeiten musste die Wohnung komplett ausgeräumt werden, die Mieter sind in eine Umsetzwohnung gezogen. Dort erreichte sie vor einiger Zeit der Anruf eines aufgeregten Nachbarn. Die Bauarbeiter seien gerade dabei, die Holzdielen in ihrer Wohnung zu zersägen. Dabei stehen diese – wie das gesamte Haus – unter Denkmalschutz. Vereinbart worden war, dass der Bodenbelag nach der Trocknung wieder eingesetzt wird. Doch das wussten die Bauarbeiter offenbar gar nicht. Es handele sich nicht um Originaldielen, daher stünden sie nicht unter Denkmalschutz, heißt es bei der Degewo. Beim Denkmalschutzamt Mitte spricht man von einem „Grenzfall“.

Zumindest einige der Dielen stammen nicht aus der Zeit des Baujahrs, so Guido Schmitz, Leiter des Fachbereichs Denkmalschutz: „Wenn sie technisch nicht in Ordnung sind und ausgewechselt werden müssen, ist das hinnehmbar.“

Wenig denkmalgerecht wirkt indes die abenteuerliche Verlegung der neuen Wasserrohre über Putz. Die Degewo begründet das damit, dass einige Mieter den Zutritt zur Wohnung verweigern. Man musste daher

geschrieben ist, erst durch Intervention der Mieter veranlasst worden. Auch diese Darstellung weist die Degewo zurück. „Das trifft nur auf einige Wohnungen mit nach außen nicht sichtbaren Rohren zu“, sagt er.



Foto: Nils Richter

teilweise „Provisorien“ im Treppenhaus verlegen, so Sprecher Lutz Ackermann. „Wir möchten lediglich, dass Termine vereinbart werden und nicht einfach an der Tür geklingelt wird“, sagt dazu ein Mieter. Ohnehin sei der Austausch der alten Bleirohre, der seit Anfang 2014 vorge-

Rechtsberater Thomas Fischer-Lück, der einige Mieter aus dem Haus vertritt, hat jedenfalls den Eindruck, dass der Vermieter hier versucht, Kosten zu sparen. Statt das Feuchtigkeitsproblem grundlegend anzugehen, werde Flickschusterei betrieben. *Birgit Leiß*

*Es dauerte Jahre, bis die Degewo Feuchtigkeit im Fundament des Hauses Bissingzeile 11 stoppte*

## DER BUCHTIPP

## Du hast uns noch gefehlt!

In seinem Buch „Wir duschen am liebsten nackt“ hat Joab Nist die schrägsten Anzeigen-Texte versammelt, die einen Einblick in die Welt des Zusammenwohnens gewähren. „Wir sind absolut keine Zweck-WG, sondern eher eine ‚hey-schön-dass-du-kommst!-willst-du-auch-was-essen?-WG‘. Eines unserer Hobbys ist Frühstück“, verkünden die einen, während der andere propagiert: „Wenn ein gemeinschaftliches Miteinander entsteht, wäre ich einem Kühlschrankskommunismus nicht abgeneigt.“ Und natürlich findet jeder Raum einen Nutzer: „Zu vermieten ist ein circa 16 Quadratmeter großes Zimmer. Die Wohnung hat aber nur einen Raum, eventuell könnten wir eine Zwischenwand bei Ikea holen oder einen Vorhang spannen?“ Wobei die Bandbreite der Wünsche an die Mitbewohner unerschöpflich ist: „Durch die 7er-WG sucht durch den Typen, mit Verstärker, geiler Mucke, 3-Tage-Bart, Bierdurst, Kochgeilheit, Bock auf dancen und Flurpartys, und der sowieso nix gegen Helge hat, haha.“ Nach der Lektüre ahnt man jedenfalls, ob man für das WG-Leben geeignet ist oder nicht. *js*



■ Joab Nist: *Wir duschen am liebsten nackt – Die witzigsten WG-Anzeigen*, Goldmann Verlag, München 2014, 8,99 Euro

## Die Umwandlung marschiert voran

**Der Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bestätigt: Immer mehr Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Daraus folgen zwei erhebliche Risiken für Mieter: der Verlust der Wohnung wegen Eigenbedarfs und ein im Vergleich überdurchschnittlich schneller Mietanstieg.**

Im Jahr 2013 wurden in Berlin 9178 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt – ein Jahr zuvor waren es nur 7264. Das ist eine Steigerung um 26 Prozent. In Neukölln stieg die Umwandlungsrate sogar um mehr als 50 Prozent. Spitzenreiter ist der Ortsteil Prenzlauer Berg, wo 1521 Wohnungen umgewandelt wurden. Zum Vergleich:

In Kreuzberg, das auf dem zweiten Platz steht, waren es „nur“ 921 Wohnungen, in Charlottenburg 657, in Friedrichshain 642.

Von der Forderung, dass Wohneigentum schwerpunktmäßig in Neubauten gebildet werden soll, ist die Stadt allerdings noch weit entfernt: Die Anzahl umgewandelter Eigentumswohnungen war 2013 berlinweit fast doppelt so hoch wie die Zahl neugebauter Eigentumswohnungen. Bereits im März 2014 hatten Bündnis 90/Die Grünen für Berlin eine Umwandlungsverordnung angemahnt.

„Berlin braucht dringend wie Hamburg und München einen Umwandlungsstopp in sozialen Erhaltungsgebieten“, fordert auch Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Die Bezirke müssen ihr all-



Foto: Christian Muhrbeck

gemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ausüben und aus einem Wohnungsankauffonds Mittel erhalten, um betreffende Immobilien städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften zuzuführen. Insbesondere für die Mieter in den Ortsteilen Prenzlauer Berg und Kreuzberg wäre das eine erfolgversprechende Unterstützung.  
*Rainer Bratfisch*

*Wohneigentum wird nach wie vor hauptsächlich in umgewandelten Mietwohnungen gebildet*

## ENERGIEAUSWEIS

### Bedenkliches Desinteresse

**Seit 1. Mai muss bei einer Wohnungsbesichtigung auch der Energieausweis des Wohngebäudes vorgelegt werden. Stichproben ergaben: Kaum ein Vermieter oder Makler hält sich daran. Und auch der Ausweis selbst ist nicht gerade verbraucherfreundlich. Das Bündnis Energieausweis fordert sowohl ein verständliches als auch ein rechtlich verlässliches Dokument.**

*Der Energieausweis muss jetzt vorgelegt werden, doch diese Pflicht verläuft im Sande*

Enttäuschend nannte das Bündnis Energieausweis die Resultate einer Stichprobe. Unter Federführung des Deutschen Mieterbundes (DMB) waren 77 Wohnungen in Berlin, Stuttgart, Wiesbaden, Hannover, München und Dresden besichtigt worden. Lediglich acht Mal (10,4 Prozent) wurden den Interessenten Energieausweise ganz selbstverständlich vorgelegt. In 54 Wohnungen war selbst auf eine Nachfrage hin das Dokument nicht zur Hand. Das zeige, so Lukas Siebenkotten,

Bundesdirektor des DMB, dass geltendes Recht nur mangelhaft umgesetzt werde. „Insbesondere das Desinteresse der Makler ist bedenklich, da diese als professionelle Unterstützung für Vermietung und Verkauf engagiert werden.“



Foto: Christian Muhrbeck

Dabei ist es seit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) am 1. Mai diesen Jahres Pflicht, bei Verkauf, Vermietung,

Verpachtung oder Leasing spätestens mit der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen. Ein Verstoß gilt als Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld bis zu 15000 Euro geahndet werden. Der neue Energieausweis basiert nicht auf dem Durchschnittsverbrauch einzelner Nutzer, sondern gibt Auskunft über den energetischen Zustand eines Wohngebäudes. Um das jedoch richtig einschätzen und werten zu können, so kritisiert das Bündnis Energieausweis weiter, müsste die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes auch vergleichbar und verständlich dargestellt werden und rechtlich belastbar sein. Dies sei bei dem jetzigen Energieausweis nicht der Fall. Von den Verbrauchern werde er nicht angenommen.

Das Bündnis Energieausweis fordert von der Bundesregierung eine ambitionierte Reform des Ausweises.  
*Rosemarie Mieder*

# Tradition mit Tücken und Tabus

## Wie es sich im Denkmal wohnt

Das Wohnen in einem geschützten Denkmal ist etwas Besonderes. Nicht jeder lebt in historischen Mauern, hinter stilvollen Stuckfassaden oder in der Wohnanlage eines berühmten Architekten. Weil strenge Auflagen gelten, ist man als Mieter in einem Baudenkmal vor unliebsamen Veränderungen sicher. Doch in letzter Zeit machen die Berliner Denkmalschutzbehörden Eigentümern und Investoren weitreichende Zugeständnisse: Das Ausbauen von Dachgeschossen, Balkonanbauten oder das Anbringen von Wärmedämmungen – Dinge, die dem Denkmalschutz eigentlich entgegenstehen – werden genehmigt. Daneben wird aber auch dem jahrelangen Verfall von Baudenkmalen tatenlos zugesehen. Auf der anderen Seite werden manchen Bewohnern sehr kleinliche Vorgaben gemacht. Zuweilen sind Rollläden verboten oder die Farbe von Markisen vorgeschrieben.

alle Fotos: Nils Richter



*Im denkmalgeschützten Märchenviertel wurden nicht nur Dächer und hintere Fassade Opfer des Zeitgeistes, sondern auch der ursprüngliche soziale Versorgungsgedanke*



Das denkmalgeschützte Märchenviertel des Architekten Otto Rudolf Salvisberg aus den späten 20er Jahren wurde 2011 und 2012 in zwei Teilen von der GSW an das Immobilienunternehmen Berner Group verkauft. Diese wollte die rund 700 Wohnungen sanieren und anschließend zumindest teilweise einzeln als Eigentumswohnungen verkaufen. Der Umbau begann im Herbst 2013 an der Straße Mittelheide. Die Wohnungen bekommen Balkone und die Dachgeschosse werden ausgebaut. Dazu werden die Walmdächer auf ganzer Länge aufgerissen, um dort eine durchgehende Reihe von Panoramafenstern einzuziehen. Das Erscheinungsbild der Häuser wird da-

durch stark verändert. Doch weil dies nur die Rückseiten der Häuser betrifft und die alten Dachstühle wegen toxischer Belastung erneuert werden müssten, gaben die Denkmalbehörden dazu ihre Erlaubnis. Wird hier der Denkmalschutz nicht zur Potemkinsche Fassade für Passanten? „Die Denkmalqualitäten konnten auf diese Weise erhalten und behutsam zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst werden“, erklärt dazu das Landesdenkmalamt. „Dass die Dächer aufgerissen werden, ist sicher nicht im Sinne von

## Denkmalschutz als Steuerspar-Oase

Salvisberg“, meint Lutz Czieselsky von der Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel. Auch die alten Fenster landeten im Schuttcontainer. Das hindert die Eigentümer nicht, den Denkmalwert der Anlage zu rühmen: „Alle Details der besonderen Architektur werden sorgfältig herausgearbeitet“, verkündet der Verkaufsprospekt des Eigentümers. Dahinter steckt allerdings weniger die Liebe zur historischen Architektur, sondern ein klarer finanzieller Vorteil: „Denkmalschutz-Immobilien sind Steuer-Oasen“, wirbt die Berner Group. Für Investitionen in die Sanierung von Baudenkmalen gibt es besondere Steuerabschreibungsmöglichkeiten. Die Sanierungskosten kann man über zwölf Jahre verteilt von seinem zu versteuernden Einkommen abziehen, als Eigennutzer über zehn Jahre.

Ganz im Gegensatz zum ursprünglichen sozialen Anspruch der Siedlung, der auch ein Grund für die Unterschutzstellung war, will der heutige Projektentwickler seinen Kunden den Wohnkauf schmackhaft machen: „Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum erwarten Experten in Berlin-Köpenick bereits mittelfristig steigende Preise und Mieten für Immobilien vor allem in begehrten Wohnlagen. Eine beruhigende Perspektive, falls Sie Ihre Wohnung im Märchenviertel tatsächlich einmal verkaufen oder vermieten wollen.“

Mit den heutigen Mietern wurde anfangs nicht gerechnet. Der Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel gelang es aber mit Unterstützung des Berliner Mietervereins, im Oktober 2013 eine Rahmenvereinbarung mit der Berner Group zu schließen, nach der die Mieter vor Eigenbedarfskündigungen geschützt sind und der Vermieter auf mehrere Mieterhöhungsmöglichkeiten verzichtet.



Ganz Ähnliches spielte sich in Zehlendorf bei den Häusern Am Fischtal 56 und 56 a/b ab. Die Dachgeschosse wurden ausgebaut, die Wohnungen teuer modernisiert sowie mit Balkonen versehen und schließlich zu Preisen von 3500 bis 4600 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten. Die Häuser waren 1928 nach dem



*Verfall und Potemkinsche Dörfer: Am „Alten Schlachthof“ hat sich der Denkmalschutz selbst ein desaströses Denkmal gesetzt*

Entwurf des Architektenduos Mebes & Emmerich als Teil einer Muster-siedlung der Wohnungsbaugesellschaft Gagfah errichtet worden. Diese heute als Ensemble unter Denkmalschutz stehende Siedlung war mit ihren Satteldächern als Gegenbild zur direkt gegenüberliegenden Gehag-Siedlung Onkel Toms Hütte

## Was macht ein Gebäude zum Denkmal?

Nach dem Berliner Denkmalschutzgesetz ist ein Baudenkmal eine bauliche Anlage, „deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt“. Der geschichtliche und wissenschaftliche Wert liegt darin, dass das Gebäude etwas über seine Entstehungszeit aussagt. So erzählt uns beispielsweise ein Wohnhaus mit Hintertreppe und Mädchenkammer viel über die damaligen sozialen Verhältnisse, ein altes Abwasserpumpwerk kann Auskunft über die früheren hygienischen Standards geben

und die Reste der Berliner Mauer halten die Erinnerung an die Teilung der Stadt wach. Von künstlerischem Wert sind besonders schöne oder originelle Bauwerke wie zum Beispiel die rundum verglaste Neue Nationalgalerie oder ein besonders reich verziertes Stadthaus. Städtebauliche Bedeutung hat ein Denkmal, wenn es für das Stadtbild einen herausragenden Wert hat – bestes Beispiel: der von überall sichtbare Fernsehturm. Ein Gebäude muss also nicht gleichzeitig sehr alt, besonders selten, außergewöhnlich schön und weltberühmt sein, um unter Denkmalschutz gestellt zu werden. ▶



Häufig kollidiert der Denkmalschutz mit der energiesparenden Modernisierung – in der „Weißen Stadt“ hat man auf eine Wärmedämmung zugunsten des Erscheinungsbildes verzichtet

konzipiert, deren Flachdächer heftig umstritten waren. Die erbittert geführte ideologische Debatte um moderne oder konservative Architektur ging als „Zehlendorfer Dächerkrieg“ seinerzeit in die Geschichte ein.

Man sollte meinen, dass deshalb die Denkmalpflege hier ein besonderes Augenmerk auf die Dächer legen müsste. Weil Dachstühle aber „irre-

parabel geschädigt“ waren, erlaubte sie deren Abbruch und den Ausbau neuer Dächer „in Anlehnung an die historische Gestaltung“. Genehmigt wurden dabei aber auch neue Dachgauben, Dachflächenfenster und auf den Gebäuderückseiten sogar große Einschnitte zum Bau von Dachterrassen. „Im Ergebnis konnte ein Denkmalverlust vermieden und eine denkmalverträgliche, aber auch wirtschaftlich zumutbare Lösung gefunden werden“, erklärt Christine Wolf vom Landesdenkmalamt. Das Zeugnis vom „Dächerkrieg“ ist allerdings dahin.

Geradezu ein Mahnmal für einen erfolglosen Denkmalschutz ist der ehemalige Zentralvieh- und Schlachthof an der Eldenaer Straße in Prenzlauer Berg. Die Reste der ab 1877 gebauten Anlage wurden 1990 unter Denkmalschutz gestellt, doch das Land Berlin als Eigentümer und die von ihm beauftragte Stadtentwicklungsgesellschaft haben kaum etwas für den Erhalt der alten Backsteingemäuer getan. Für die besser erhaltenen Gebäude fanden sich Investoren, aber bei den meisten Stallgebäuden schritt der Verfall 20 Jahre lang unaufhaltsam voran. Auch die einzigartige, 420 Meter lange Fußgängerbrücke, die das gesamte Gelände überspannte, wurde trotz Denkmalschutzes im Jahr 2002 bis auf einen 45 Meter kurzen Stummel abgerissen.

Das jüngste Denkmalschutzdesaster entstand 2011 mit dem fast vollständigen Abriss von fünf Rinderställen. Nur die alten Giebelwände der langgestreckten Hallen blieben stehen, dazwischen wurde je eine Reihe von Townhouses gebaut. Damit soll „der ursprüngliche Charakter des Gebietes erhalten werden“, erklärte die

## Abwarten und Tee trinken ...

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Eine vollständige Wiederherstellung sei jedoch wegen des außerordentlich schlechten baulichen Zustandes „wirtschaftlich nicht tragfähig“. Die Ernte fuhr ein privater Investor ein, der mit dem Slogan „Tradition neu interpretiert“ die Townhouses unter dem Namen „Eldenaer Höfe“ zu Preisen ab 320 000 Euro verkaufen konnte. Die zwischen die Giebel geklemmten Reihenhäuser nehmen weder die alten Fluchtlinien der Seitenfassaden noch die ursprüngliche Dachform auf und sehen genauso aus wie der Rest der Eigentums-Reihenhaus-Landschaft auf dem Schlachthofgelände. Die Lehre aus der Geschichte: Um Denkmalschutzauflagen zu umgehen, muss man sein Denkmal nur nachhaltig genug verrotten lassen. Die Chance, dass die letzten vier leerstehenden Stallgebäude an der Landsberger

► Alle Denkmale sind in der Denkmalliste verzeichnet. Darin wird unterschieden in Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale. Baudenkmale sind einzelne schützenswerte Gebäude wie eine Kirche oder eine Villa. Sie sind oftmals Bestandteil eines Denkmalsbereichs. Ein Denkmalsbereich oder Ensemble ist meist eine größere Anlage wie zum Beispiel eine Wohnsiedlung oder ein alter Dorfkern. Nicht alle Gebäude in einem Ensemble sind einzeln als Baudenkmal geschützt. Gartendenkmale sind historische Parkanlagen, Friedhöfe oder auch Alleen. Bodendenkmale können alte Fundamente, Kellergewölbe

oder Ausgrabungen alter Siedlerstellen sein. Die Berliner Denkmalliste umfasst rund 8000 Denkmalpositionen, von der mittelalterlichen Nikolaikirche bis zur Eastside Gallery von 1990, vom riesigen Tempelhofer Flughafengebäude bis zur Wasserpumpe am Straßenrand. Weil Berlin erst durch die Industrialisierung groß geworden ist und im Krieg viel zerstört wurde, ist die Stadt arm an alten Baudenkmalen. Nur 14 Prozent der Denkmale stammen aus der Zeit vor 1871. Dagegen ist Berlin berühmt für seine Denkmale der Moderne und für seine Industrie- und Technikdenkmale. js

Das Zeugnis des historischen „Zehlendorfer Dächerkriegs“ (hier: Am Fischteich) muss dem Dachgeschossausbau mit Terrassen und Gauben weichen





Allee erhalten bleiben, wird von Tag zu Tag geringer.

„Grundsätzlich gilt, dass denkmalrechtliche Genehmigungsanträge einem Abwägungsgebot unterliegen“, erklärt Christine Wolf vom Landesdenkmalamt. Wenn private oder öffentliche Interessen schwerer wiegen als die Denkmalschutzgründe, müssen auch Maßnahmen genehmigt werden, die das Denkmal beeinträchtigen oder gar beseitigen. Jeder Fall muss einzeln geprüft werden: alle Eigenschaften, die den Denkmalwert ausmachen, die Wirtschaftlichkeit der Denkmalerhaltung und womöglich entgegenstehende öffentliche Belange.

Im Kleinen ist der Denkmalschutz gar nicht so zahnlos, sondern sogar zuweilen recht hartnäckig. Beispiel Hufeisensiedlung in Britz: Um das ursprüngliche Erscheinungsbild der UNESCO-Welterbe-Siedlung aus den 20er Jahren wiederherzustellen, sollten unter anderem die im Laufe der Jahre angebrachten Balkonverglasungen verschwinden. Elf Mieter aus der Fritz-Reuter-Allee, die ihre Balkone mit Zustimmung des damaligen Vermieters verfenstert hatten oder später die Wohnung so angemietet haben, wehrten sich dagegen. Selbst als sie vor Gericht recht bekamen, ließ die Eigentümerin Deutsche Wohnen nicht locker. Sie sparte bei der Sanierung der Fassaden die Balkone der wehrhaften Mieter aus.

Während die Fassade in frischem Rot erstrahlt, blieben über Jahre einzelne Balkonwände unverputzt. Weil die Deutsche Wohnen die Sanierung der Hufeisensiedlung bis Ende 2013 abschließen wollte, hat sie sich doch noch dazu herabgelassen, auch die übrigen Balkone in Ordnung zu bringen. „Das hat drei Jahre lang Nerven

dämmung der Fassade mit Polystyrolplatten und der Einbau neuer Isolierglasfenster – scheiden aus, weil sie das Erscheinungsbild drastisch verändern. „Wir Denkmalpfleger setzen ganz auf intelligente und denkmalverträgliche Lösungen zur Energieeinsparung, die entstellende Außendämmungen an Baudenkma-



*Mit den Mietern der Hufeisensiedlung leistete sich die „Deutsche Wohnen“ ein zähes Ringen um den Originalzustand der Loggien – bei ihrem eigenen Bürogebäude spielte der Denkmalschutz keine Rolle*

gekostet“, berichtet eine betroffene Mieterin. Das Anbringen von Rollläden und Markisen ist den Mietern verboten. Nur über den nach oben offenen Balkonen der obersten Etage sind Markisen zulässig, aber nur in einer Farbe, die zur jeweiligen Fassade passt. Die Mieter sind vor allem darüber verärgert, dass mit zweierlei Maß gemessen wird. Das Büro der Deutschen Wohnen am Hufeisen hat einen gläsernen Anbau aus den 80er Jahren, der nicht entfernt werden muss. Und bei den ebenso unter Denkmalschutz stehenden Reihenhäusern, die an Einzeleigentümer verkauft worden sind, werden Rollläden und Markisen jeglicher Farbe und Größe geduldet.

## **Denkmale unterliegen nicht der Energieeinsparverordnung**

Ein Problem ist die energetische Sanierung. Baudenkmale sind zwar grundsätzlich von den Vorgaben der Energieeinsparverordnung ausgenommen, dennoch möchte man als Denkmalsbewohner nicht in schwer zu beheizenden Räumen leben. Die üblichen Maßnahmen – eine Außen-



len und baukulturell wertvollen Bauwerken entbehrlich machen“, erklärt Christine Wolf.

Für Häuser mit stuckverzierten oder verklankerten Fassaden ist die Innendämmung eine Alternative. Das ist allerdings erheblich teurer. Bei den Altbauten aus der Kaiserzeit, die meist sehr dicke Außenmauern haben, ist eine nachträgliche Dämmung auch nicht in jedem Fall erforderlich. Jüngere Gebäude sind energetisch häufig in schlechtem Zustand. So musste bei der 1931 bis 1934 gebauten Reichsforschungssiedlung in Haselhorst etwas getan werden. Aus Kostengründen hat man sich trotz Denkmalschutzes für eine acht Zentimeter dicke Außendämmung



entschlossen. Die Häuser hatten ohnehin glatte Fassaden. Um die Proportionen zu bewahren, mussten jedoch auch die Fenster um acht Zentimeter nach außen versetzt werden. Die alten Kastendoppelfenster

lage „Blanke Helle“ am Alboinplatz. „Es war eine Auflage der Denkmalbehörde, dass wir die Doppelkastenster erhalten müssen“, berichtet Degewo-Projektleiterin Haike Kaufmann. „Die Innenflügel erhielten

ausgetauscht, ansonsten aber die Energieeffizienz durch ein Blockheizkraftwerk gesteigert. Der Primärenergiebedarf wird damit um 32 Prozent gesenkt. Karl Gerhold vom Kraftwerksbauer Getec verspricht: „Auch die Mieter profitieren – trotz steigender Energiepreise – von bis zu fünf Prozent geringeren Heizenergiekosten.“ Viel ist es nicht, was von den Einsparungen bis zum Mieter durchsickert.

Gerade die anhaltende Wärmedämmwelle wird das Berliner Stadtbild schleichend, aber nachhaltig verändern. Weniger als fünf Prozent der Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Unter der großen Masse der nicht-geschützten Altbauten gibt es zuhauf abschreckende Beispiele von verhunzten Fassaden.

Originale Stuckverzierungen werden bedenkenlos abgeschlagen, um bis zu 20 Zentimeter dicke Dämmplatten anzubringen. Zuweilen werden anschließend wieder Stuckimitate aus Kunststoff aufgeklebt, die oft wie plumpe Karikaturen des ursprünglichen Fassadenschmucks wirken. Durch die dickeren Wände bekommen zudem die Fensteröffnungen eine Schießschartenoptik. Sollte die undifferenzierte Wärmedämmung so weitergehen, könnte das für das Stadtbild ähnlich verheerende Auswirkungen haben wie die „Entstuckungs“-Aktivitäten des letzten Jahrhunderts. *Jens Sethmann*



*Gratwanderung: Ein moderner Nachbau der alten Doppelkastenster sorgte in der Wohnanlage „Blanke Helle“ für eine erhebliche Energieeinsparung – allerdings nicht der größtmöglichen*

wurden dabei durch Neubauten ersetzt. Mit 30 Prozent Energieeinsparung rechnet die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Für die Mieter

## Die Dämmwelle wird das Stadtbild nachhaltig verändern

der 2750 Wohnungen haben sich die Nettokaltmieten am Ende der zehnjährigen Sanierung von 4,81 Euro auf 6,46 Euro pro Quadratmeter erhöht. Dass es auch ohne Wärmedämmung und Fensteraustausch geht, zeigte das Wohnungsunternehmen Degewo bei ihrer Tempelhofer Wohnan-

eine neue Verglasung mit Wärmeschutzbedampfung und Gummidichtungen.“ Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) konnte so von 2,7 auf gute 1,7 gesenkt werden. Im nicht denkmalgeschützten Teil der Siedlung baute die Degewo neue Kunststoffenster mit einem U-Wert von 1,1 ein. „Das ist immer so eine Gratwanderung zwischen Denkmalschutz und Erneuerung“, sagt Haike Kaufmann. Verzichtet wurde auf eine Wanddämmung auch bei der Weißen Stadt in Reinickendorf. Der Vermieter „Deutsche Wohnen“ hat hier nur die Dächer gedämmt und Einfachfenster

## Mietrecht im historischen Gemäuer

Mieter, die in einem denkmalgeschützten Haus wohnen, haben dieselben Rechte und Pflichten wie alle anderen Mieter auch. Selbstverständlich dürfen sie die Wände streichen, wie sie wollen, individuelle Namensschilder an die Tür schrauben oder Bilderhaken in die Wände dübeln. Vorsicht aber bei baulichen Veränderungen! Wenn Mieter mit Zustimmung des Vermieters in der Wohnung selbst Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten ausführen möchten, sollten sie unbedingt Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde halten. Nicht nur die äußere Hülle eines Denkmals

steht unter Schutz, sondern auch die Baukonstruktion und im Einzelfall sogar das Interieur. Bei ungenehmigten Umbauten kann das Amt die Wiederherstellung des alten Zustands verlangen. Das kann für den Mieter sehr teuer werden, und auf das Einverständnis des Eigentümers kann er sich dabei auch nicht berufen. Grundsätzlich muss der Mieter alle Maßnahmen dulden, die zur Sicherung und Instandhaltung des Denkmals notwendig sind. Da solche Maßnahmen nicht mietenwirksam sind, ist das Wohnen im Denkmal für Mieter vorteilhaft. So werden alte Fenster nicht einfach gegen Iso-Fenster aus-

getauscht und die Kosten über die Modernisierungumlage auf die Miete aufgeschlagen, sondern nach Möglichkeit repariert. Die Kosten einer Denkmalsanierung dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden, wenn sich dadurch nicht eine echte Wohnwertverbesserung ergibt. Vor kostentreibenden Modernisierungsmaßnahmen wie dem Ausbau von Balkonen oder der Installation eines Aufzugs, was zusätzlich auf Dauer hohe Betriebskosten verursacht, können Mieter im Denkmal halbwegs sicher sein – wenn die Denkmalschutzbehörden nicht zu viele Augen zudrücken. *js*

■ Ausführliche Informationen zum Denkmalschutz: [www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/) Programm Städtebaulicher Denkmalschutz: [www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/denkmalchutz/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/denkmalchutz/) Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz: [www.dnk.de](http://www.dnk.de)



Foto: Nils Richter

Neuland: Für dieses Areal in Friedrichshain ließ sich der Bezirk den Bau von zehn Prozent preisgünstiger Wohnungen zusichern

## STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

# Instrument mit Knackpunkt

**Lange waren einheitliche Richtlinien für städtebauliche Verträge erwartet worden. Ende August hat Stadtentwicklungssenator Michael Müller sie als „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ vorgestellt. Ob es damit gelingt, dass auch Leute mit schmalem Geldbeutel in die Neubauten einziehen können, bleibt vorerst offen.**

Wo Wohnungen gebaut werden, kommen auf die öffentliche Hand Folgekosten zu: Das Baugrundstück muss mit öffentlichen Straßen erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen werden, wegen des Einwohnerzuwachses werden mehr Kita- und Schulplätze benötigt. Über

ße bezahlt oder eine Kita auf eigene Kosten baut und sie dem Bezirk unentgeltlich überlässt. Man kann Investoren auch abverlangen, dass sie einen bestimmten Teil der zu bauenden Wohnungen zu begrenzten Mieten oder an benachteiligte soziale Gruppen vergeben. Weil Inhalt und Umfang der städtebaulichen Verträge nirgends genau festgelegt sind, wussten die Bezirke in der Vergangenheit nicht, in welcher Größenordnung sie den Investoren Zugeständnisse abverlangen können. Als Friedrichshain-Kreuzberg 2013 für ein Bauprojekt an der Boxhagener Straße mit dem Investor „Bauwert“ einen zehnpromzentigen Anteil verbilligter Wohnungen aushandelte, betrat der Bezirk quasi Neuland. Mit den nun verkündeten einheitlichen Richtlinien will Stadtentwicklungssenator Michael Müller Transparenz schaffen, den Wohnungsbau beschleunigen und Investitionssicherheit bieten. Sein „Berliner Modell“ sieht vor, dass der Bauherr grundsätzlich sämtliche Aufwendungen, die dem Land Berlin entstehen, übernimmt. Dazu gehört in jedem Fall die Erschließung des Grund-

stücks sowie der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstätten und Grundschulen.

Forderungen, das Instrument des städtebaulichen Vertrages auch für die Schaffung von dringend benötigten preiswerten Wohnungen zu nutzen, gibt es schon lange. Schließlich braucht Berlin in nächster Zeit jährlich 10000 neue Wohnungen, eine öffentliche Förderung umfasst aber nur 1000 Sozialwohnungen. Investoren sollen nun in städtebaulichen Verträgen dazu verpflichtet werden, für 10 bis 33 Prozent ihrer geplanten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen zu akzeptieren. „Damit tragen wir dem Bedürfnis nach durchmischten Quartieren Rechnung“, erklärt Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup von der Stadtentwicklungsverwaltung. Wie bei geförderten Wohnungen sollen die Mieten in den gebundenen Wohnungen anfangs zwischen 6,00 und 7,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegen, im Schnitt bei 6,50 Euro. Nur Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins können einziehen. Die Bindungen laufen nach 20 Jahren aus.

## Wie hoch ist der Mehrwert?

„Der Weg ist richtig, aber die Hürden sind hoch“, sagt Rainer Emenlauer. Der Stadtplaner vom Büro ProStadt hatte 2012 bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen vorgeschlagen, städtebauliche Verträge für eine soziale Durchmischung von privaten Neubauvorhaben zu nutzen. Ein Knackpunkt bei der Anwendung ist die Wertermittlung. Eigentümer können nur in Höhe des planungsbedingten Mehrwerts in Anspruch genommen werden. Das ist der Betrag, um den das Grundstück wertvoller wird, wenn es von einer Brach- oder Industrie- fläche zum Wohngebiet erklärt wird. Diese Berechnung will der Senat auf Basis des Bodenrichtwerts durchführen. „Ich vermute, dass die Differenz nicht ausreichen wird, um das, was Berlin sich wünscht, umzusetzen“, sagt Emenlauer.

Jens Sethmann

## Nur mit Bebauungsplan

Nur bei großen Bauprojekten, bei denen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist, wird man einen Anteil bezahlbarer Wohnungen mit einem städtebaulichen Vertrag durchsetzen können. Bei kleineren Wohnbauvorhaben ohne Bebauungsplan, über deren Zulässigkeit danach entschieden wird, ob sich das Gebäude in die Umgebung einfügt, gibt es keine solche Eingriffsmöglichkeit. Auf dieser Grundlage genehmigen die Bezirke aber auch zunehmend größere Bauvorhaben, weil sie sich den Verwaltungsaufwand für ein Bebauungsplanverfahren sparen wollen. js

solche Fragen kann die Bezirksverwaltung mit dem Bauherrn einen sogenannten städtebaulichen Vertrag abschließen. Darin kann zum Beispiel stehen, dass der Investor eine Baugenehmigung nur dann bekommt, wenn er den Bau der Stra-



alle Fotos: dpa

Das Wohnungsproblem wollte die DDR fast ausschließlich durch Neubau auf der grünen Wiese lösen

## DDR-WOHNUMGSPOLITIK

# Alle Ressourcen in den Neubau

Die DDR verfügte für ihre Bürger auch im Wohnungswesen Planwirtschaft und soziale Gleichheit: Wohnungen durften nur staatlicherseits vergeben werden, Mieten sollten für alle bezahlbar sein, die Einkommen nicht übers Wohnen entscheiden, kaum einem durfte gekündigt werden. Dazu startete sie 1973 ein großes Bauprogramm, das die Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990 lösen sollte. Als vor 25 Jahren die Mauer fiel, waren die Innenstädte marode – und viele Plattenbauten schon sanierungsbedürftig. Unsere Autorin erlebte das Wendejahr 1989 in einem Altbau im Bezirk Prenzlauer Berg.

DDR-Regierungschef Honecker vermeldete regelmäßig Erfolgswahlen im Wohnungsbau (hier anlässlich einer Kundgebung am Arkonaplatz 1984)

Das Ziel unserer Wünsche lag in der Wichertstraße, Ecke Schönhauser, Vorderhaus, dritte Etage. Die Wohnung hatte 107 Quadratmeter, drei große Zimmer mit Flügeltüren, Stuck an der Decke, Balkon, eine Wohnküche – und vor allem ein Bad. Ich erinnere mich noch an den Jubel, als wir im Sommer 1986 die Zuweisung durch die Kommunale Wohnungsverwaltung (KWV) in den Händen hielten; sie kam uns vor wie ein Lot-

to-Gewinn. Dass die Fassade bröckelte, die Haustür kaputt war, der Belag im Treppenhaus Löcher hatte und es hier und dort durch das Dach tropfte, tat der Freude keinen Abbruch. Die Miete von 72 Mark der DDR spielte ohnehin keine Rolle. Aber endlich kamen wir mit den beiden Kindern aus der engen Zweizimmer-Hinterhofwohnung heraus. Der Mangel an Wohnraum – er war bis zum Ende der DDR eines ihrer gravierendsten Probleme, das trotz staatlichen Verwaltungsmonopols, strikter Vergaberegeln und einem ehrgeizigen Wohnungsbauprogramm nie völlig gelöst werden konnte. Familien und erst recht Alleinstehende oder auch Geschiedene warteten in der Regel jahrelang auf eine größere oder auf eine eigene Wohnung. Dabei war die Ausgangsbasis nach dem Zweiten Weltkrieg im Osten noch besser gew-

sen als im Westen: „Drüben“ galten 21 Prozent der Wohnungen als völlig zerstört – im Osten waren es „nur“ 10 Prozent. Im Westen wuchs die Bevölkerung durch die Flüchtlingsströme in den Nachkriegsjahren um ein Viertel an, im Osten ging sie ab 1948 zurück.

## Das Wohnen organisiert der Staat

Vielleicht waren gerade dies Gründe, dem Bau neuer Wohnungen in den 1950er Jahren keine große Priorität einzuräumen. Obwohl doch bereits im Juli 1950 ein Gesetz über den Aufbau der Städte in der DDR und der Hauptstadt Berlin erlassen wurde. Es vollzog einen entscheidenden Umbruch: Wohnungs- und Städtebau wurden Bestandteil der staatlichen Planwirtschaft. Bodenpreise wurden eingefroren und die Mietkosten auf den Stand von 1936 festgesetzt. Ein umfassender Mieterschutz ließ nur Eigenbedarf als Kündigungsground zu. Wohnungen wurden ab sofort von staatlichen Stellen vergeben.

Dass ein jeder DDR-Bürger das Recht auf eine Wohnung habe, war in der Verfassung festgeschrieben. Was aber nützte es, wenn außer einigen



wenigen Prestigeobjekten wie beispielsweise in der Karl-Marx-Allee nicht gebaut wurde? Die Wohnungen dort gingen als Auszeichnungen an verdiente Arbeiter oder Funktionäre oder wurden auch über eine Aufbaulotterie verlost.

## 1989 lebte jeder Dritte im Plattenbau

1990 befanden sich 41 Prozent aller Wohnungen in der ehemaligen DDR in privater Hand. Darunter waren viele Altbauten in Großstädten. Etwa jede vierte Wohnung in der DDR war dringend renovierungsbedürftig, circa eine Million Wohnungen galten als nicht mehr sanierungsfähig. Als die Mauer fiel, lebte jeder Dritte im Osten in einer Plattenbauwohnung. In der Bundesrepublik war es nur jeder Sechzigste.

rm

Die Investitionen im ersten Jahrzehnt der jungen Republik flossen erst einmal in den Ausbau der Industrie. Gerade deren Wachstum schrie jedoch bald nach neuen Wohnungen, denn schließlich sollten Tausende Arbeiter und ihre Familien nahe der Braunkohletagebaue oder den Metall- und Chemiestandorten untergebracht werden. Die Sanierung und der Ausbau bereits existierender Altstädte schien den Staatslenkern nicht geeignet; sie setzten von Anfang an auf Neubauten auf der grünen Wiese. Dort entstanden „sozialistische Wohnstädte“.

Gebaut wurde aber immer noch viel zu wenig: Im Jahr 1970 beispielsweise standen circa 76000 neue Wohnungen einer Zahl von 600 000 Wohnungssuchenden gegenüber. Die kamen in der Regel aus Altbauten mit schlechtem baulichen Zustand: undichte Dächer, viele Wohnungen ohne Bad oder gar noch mit Außentoilette, zugige Fenster.

fließend kaltes und warmes Wasser, eine Einbauküche.

„Die quantitative und qualitative Dimension des DDR-Wohnungsbaus sind kein Zufall, sondern politisch-ideologisch begründet und Ausdruck einer klaren gesellschaftspolitischen Zielsetzung“, schrieben die Stadtsoziologen Hartmut Häußermann und Walter Siebel. Dazu gehörte, dass ein jeder seine Wohnung bezahlen konnte, niemand auf die Straße gesetzt werden durfte und Beruf, Ein-

### „Schwarzwohner“

kommen und sozialer Stand nicht darüber entschieden, wo und wie jemand wohnte. Aber all dies hatte eben auch Folgen: Die mit den Jahren immer knapper werdenden Mittel erzwangen Einsparungen und führten zu mangelhaftem Bau. Die niedrigen Mieten machten Reparaturen oder gar vorausschauende Erhaltung der Substanz unmöglich. Ei-



Das Wohnungsbauprogramm von 1973, das massiv auf weiteren Neubau setzte, löste das Problem nicht. Zwar entstanden zwischen 1979 und 1989 fast eine Million neuer Wohnungen, aber die Folgen für die Stadtentwicklung waren gravierend: Innenstädte verfielen, die Wohnbevölkerung konzentrierte sich mehr und mehr auf die Stadtränder. Verständlich, dass immer mehr Menschen eine Neubauwohnung wollten. Verfügten diese doch über einen hohen Komfort: Fernwärmeversorgung,

ne Sanierung der Plattenbauten war ohnehin nicht vorgesehen. Außerdem zwangen der permanente Mangel an Wohnraum und die rigide Vergabepaxis zum Ausweichen: Studenten, Künstler, Alternative zogen „schwarz“ in leerstehende und heruntergekommene Wohnungen beispielsweise in Mitte oder Prenzlauer Berg. Der alleinerziehenden Mutter zweier kleiner Kinder, der man eine Wohnung in Erkner zugewiesen hatte, obwohl sie doch in Mitte arbeitete, blieben nur Tausch-

### Und so ging es weiter ...

Nach der Wiedervereinigung meldeten sich die Vermieter unseres Wohnhauses in der Wichertstraße. Eine Erbgemeinschaft aus Hamburg hatte den einstigen Familienbesitz zurückerhalten und kündigte sofort eine grundlegende Sanierung an: Nach und nach wurden alle Installationen erneuert, Treppenhäuser und Fassaden renoviert, Fenster und Türen gestrichen – vor allem aber das Dach zu einem Wohngeschoss ausgebaut. Irgendwann hatte das Haus seine alte Gründerzeitschönheit fast zurück erhalten. Die Miete war in der Zeit auf ein Vielfaches gestiegen. Statt 72 Mark der DDR zahlten wir schließlich Ende der 1990er Jahre knapp 600 DM. Dennoch sind die meisten geblieben; einige der Mieter wohnen auch heute noch im Haus. Wir zogen 2001 fort von der lauten Ecke nach Biesdorf.

rm



geschäfte über viele Ecken, um dichter an ihrem Betrieb zu wohnen und ihren Alltag managen zu können. Und die Wohnung wurde eben doch eine Ware, auch wenn sie nur illegal gehandelt werden konnte: horrenden Abstandszahlungen wechselten von einer Hand in die andere. An unserem Wohnhaus im Prenzlauer Berg ist in den Jahren bis zur Wende nie etwas repariert oder erneuert worden. Neidvoll sahen wir nach nebenan zum Arminplatz oder gar zur Husemannstraße und zum Kollwitzplatz. Hier hatte man tatsächlich begonnen, die Altbauten zu sanieren, die Plätze zu gestalten, wieder Geschäfte und sogar mal ein Café unterzubringen. Uns war klar: Es würden die Vorzeigeobjekte bleiben – an eine Sanierung der gesamten Altbauten im Bezirk Prenzlauer Berg war nicht zu denken.

Rosemarie Mieder

Der erste DDR-Neubau war das Prestigeobjekt in der Stalinallee

◀ Die Altbauten in der DDR verfielen (hier die Knaackstraße im Bezirk Prenzlauer Berg)

## KATZEN

## Kuscheltier mit Anspruch

Die Katze ist das Lieblingshaustier der Deutschen. Das hat viele Gründe: Sie ist nicht nur elegant, posierlich und verschmust, sondern scheinbar auch pflegeleicht – und anpassungsfähig an einen Haushalt, in dem eigentlich keiner Zeit hat. Tierschützer und Veterinäre können da nur warnen: Die Zimmertiger stellen hohe Ansprüche. Dass dabei mancher kapituliert, zeigen übervolle Katzenboxen im Tierheim und Wildkatzen in den Straßen und Parks von Berlin.

■ „Vets for Cats“ ist eine Tierarztpraxis, die sich auf die Behandlung und gesundheitliche Betreuung von Katzen spezialisiert hat. Bei Reisen kann das Tier hier auch in Pension gegeben werden.  
☎ 34398877  
Bayerischer Platz 2  
10779 Berlin-Schöneberg  
[www.vetsforcats.de](http://www.vetsforcats.de)

„Derzeit leben in unserem Tierheim 645 Katzen, damit sind wir eigentlich voll belegt“, hatte Evamaria König, Pressesprecherin des Berliner Tierschutzvereins, noch Anfang Juli erklärt. Nur wenige Wochen später waren es an die 800: „Tierheim überfüllt“, titelte eine Berliner Tageszeitung. Der Sommer ist Ferien- und Reisezeit, und da werden besonders viele Tiere im Hausvaterweg abgegeben, weil ihre Besitzer nicht wissen, wohin mit ihnen. Einige werden dem Tierheim vor das Tor gestellt, andere einfach irgendwo ausgesetzt. Zumeist sind es Katzen, denn die stehen hierzulande auf Platz eins der Haustierliste.

„Katzen gelten gemeinhin als pflegeleicht. Mit einer Katze muss man nicht Gassi gehen, man kann sie über

*Katzen bewegen sich dreidimensional – dem muss man Rechnung tragen*



durchaus Nerven kostet, wird vielen erst klar, wenn sie das Tier in ihren Haushalt aufgenommen haben.

„Man sollte sich auf jeden Fall vorher genau überlegen, woher man ein Kätzchen holt“, so die Fachfrau. Kommt es von einem Bauernhof, wird es sich in der Ein- oder Zweizimmerwohnung kaum wohl fühlen, „es sei denn, man kann es tagsüber hinaus ins Freie lassen“, so die Veterinärmedizinerin. Aber in Berlin ist das nicht so einfach: Befahrene Straßen mitten in der Stadt oder Innen-

### Kinderspielplätze sind kein Katzen-Terrain

höfe, zu denen sich auch andere Terrassentüren oder Fenster öffnen und in denen oft kleine Kinderspielplätze angelegt worden sind, sind kein ideales Katzen-Terrain. „Katzen koten gern in den lockeren Sand von Budelkisten, der Ärger lässt dann nicht lange auf sich warten.“ Gerade entschied das Amtsgericht Potsdam, dass eine Katze, die fortwährend in fremde Wohnungen huscht, eine Belästigung und damit ein gerechtfertigter Mietminderungsgrund ist (Amtsgericht Potsdam – 26 C 492/13 vom 19. Juni 2014). Vom Vermieter könne verlangt werden, dass er gegen den Katzenhalter vorgeht, entschied der Richter.

„Wenn eine Katze in der Wohnung bleiben muss, sollte sie auch aus einer Wohnungshaltung stammen“, so die Tierärztin. Außerdem: Ein junges Kätzchen fühlt sich am wohlsten, wenn es nicht allein ist. Das mahnt auch Tierschützerin Evamaria König an: „Das Berliner Tierheim gibt junge Katzen überhaupt nur noch im Doppelpack ab, weil sie allein vereinsamen.“

Den sehr unterschiedlichen Ansprüchen von Katzen – alten oder jungen, Rassekatzen oder Mischlingen – versucht das Berliner Tierheim trotz Überbelegung mit spezieller Pflege und vor allem ganz verschiedenen Boxengrößen gerecht zu werden.

Hier gibt es eine Krankenstation, das „Haus“ für eine ganze Katzenfamilie, in dem die Jungen lange bei ihrer Mutter bleiben können. Es gibt Doppel-, Gruppen- und auch Einzelboxen für jene Tiere, die andere neben sich nicht dulden. „Streichelpaten“ – ehrenamtliche Helferinnen des Tierschutzvereins – kommen regelmäßig und kümmern sich um die Tiere.

„Wer über eine Katze als Haustier nachdenkt, der kann sich im Tierheim nicht nur ein Tier aussuchen, das zu ihm und zur Familiensituation passt, sondern sich auch beraten lassen“, so Evamaria König. Aufgeklärt wird über Ansprüche an eine Katzenhaltung und auch zu Konflik-

### Katzen in der Mietwohnung: Genehmigung einholen

Ein Vermieter darf seinem Mieter die Haltung einer Katze (oder auch eines Hundes) nicht schon in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mietvertrages, also vorgedruckt im Formular, verbieten. Das entschied der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 20. März 2013 (VIII ZR 168/12). Dies ist allerdings auch keine Blanko-Erlaubnis zur Katzenhaltung. Wer sich eine Katze anschaffen will, muss dies dem Vermieter anzeigen und seine Genehmigung einholen.

viele Stunden allein lassen, und sie lässt sich durchaus auch mal von Nachbarn füttern“, weiß Tierärztin Catharina Stopek von „Vets for Cats“, einer Schöneberger Praxis, die sich auf Katzen spezialisiert hat. Dass dem nicht unbedingt so ist, auch eine Katze Zuwendung, Pflege, ärztliche Versorgung und damit Zeit, Geld und

ten, die mit den Tieren im Haushalt auftreten. „Jede Katze ist anders und hat ihren eigenen Charakter“, so Evamaria König. Die einen sind verschmust, andere kratzbürstig. Es gibt welche, die die Gesellschaft anderer Katzen oder Haustiere genießen, und es gibt Einzelgänger, die niemanden neben sich dulden. „Und anders als beispielsweise Hunde bewegen sich Katzen dreidimensional“, fügt die Tierärztin hinzu. „Sie gehen über Bänke, Tische, springen auf Schränke – Katzen erreichen erstaunliche Höhen.“ Wen das stört, der muss Alternativen bieten: Kletterbäume mit verschiedenen Sitzplätzen, Verstecke, Kratzmöglichkeiten. Und das nicht nur an einer Stelle – gerade bei mehreren Katzen in einer Wohnung entstehen leicht Rivalitäten. Eine jede muss ihr eigenes Futter, ihren Schlafplatz und ihre Toilette haben. „Am besten, ein

## Gefahren für die Katze im Haushalt

Katzenklo mehr als Katzen im Haus sind“, lautet der Rat der Tierärztin. Gleichzeitig warnt sie vor den Gefahren, die den Tieren drohen: Stürze aus großen Höhen lassen sich nur durch Netze vor Fenstern und Balkonen verhindern. Kippfenster müssen unbedingt mit einer speziellen Sicherung versehen werden. „Wenn eine Katze versucht, sich durch den Spalt zu zwängen, wird der zur Todesfalle für das Tier.“ Gefahren für die Tiere gehen aber auch von offenem Feuer, heißen Herdplatten, von geöffneten Waschmaschinen, geschmückten Weihnachtsbäumen und giftigen Zimmerpflanzen aus. Was sie draußen nie fressen würden – drinnen probieren sie es doch: am Korallenbäumchen knabbern, Lametta schlucken.



Catharina Stopek: „Auch gesunde Katzen müssen regelmäßig zum Tierarzt: Einmal jährlich sollte gegen Katzenseuche und Katzenschnupfen geimpft werden – bei jungen Tieren im ersten Jahr sogar zweimal.“ Mit Kosten pro Impfung um die 80 Euro muss ein Tierfreund rechnen. Eine Kastration schlägt mit circa 75 bis 140 Euro zu Buche. Diese Behandlung wurde gerade erst im brandenburgischen Luckenwalde per Verordnung zur Pflicht erhoben und wird dort sogar bezuschusst. Der Grund für das rigorose Vorgehen: Katzen sollen sich nicht unkontrolliert weiter vermehren.



Fotos: Sabine Münch

„In Berlin dürften es mehrere 10000 Tiere sein, die verwildert an Straßen, in Parks, auf Müllhalden oder Baustellen vegetieren“, erklärt Evamaria König. Ehrenamtliche Helfer des Tierschutzbundes unterhalten 245



Futterstellen für Berliner Straßenkatzen. Dort beobachten sie, verabreichen Medikamente, und dort werden mitunter auch gerade ausgesetzte

## Gut beraten

Im Tierheim warten derzeit viele Jungkatzen auf ein neues Zuhause. Wer sein Tier von hier holt, zahlt nur einen kleinen Obolus und kann sich dazu noch eingehend beraten lassen. Beachten sollte man: Junge Kätzchen werden nur paarweise abgegeben.

Vermittlung unter ☎ 76 88 82 36  
[www.tierschutz-berlin.de](http://www.tierschutz-berlin.de)

verängstigte Tiere „herausgefischt“ und ins Tierheim gebracht. Die überwachten Futterstellen sind eine wichtige Einrichtung. „Gefüttert wird, wenn die Tiere kommen, meist in der Dämmerung oder nachts.“

*Weil junge Katzen allein vereinsamen, geben Tierheime sie nur im Duo ab*

Die Helfer warten, bis alles gefressen ist und säubern die Plätze wieder“, betont Evamaria König. Denn immer wieder taucht der Verdacht auf, mit den Futterstellen würden Ratten und anderes Ungeziefer angelockt. So hatte das kommunale Wohnungsunternehmen Gesobau 2009 sogar einem Pankower Rentnerpaar die Wohnung gekündigt, weil es sich um ausgesetzte Katzen in der Umgebung kümmerte, Futterstellen und Schlafhäuschen eingerichtet hatte. Der Berliner Tierschutzverein schaltete sich in den Streit ein, vermittelte und schließlich zog die Wohnungsbaugesellschaft nicht nur ihre fristlose Kündigung zurück, sondern startete ein Pilotprojekt zur Betreuung herrenloser Katzen auf den Flächen des Unternehmens.

Rosemarie Mieder

◀ *Muss die Katze in der Wohnung bleiben, sollte sie auch aus einer Wohnungshaltung stammen*

# MieterMagazin- FAKTENCHECK

## MIETPREISBREMSE

Seit einem halben Jahr liegt die von der Bundesregierung geplante Mietrechtsnovelle auf Eis. Vor allem der wichtigste Bestandteil der Neuerungen, die Mietpreisbremse, ist zwischen den Regierungsfractionen CDU/CSU und SPD umstritten. Nach dem Referentenentwurf, den Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) im März vorlegte, sollen Vermieter künftig nach einem Mieterwechsel höchstens zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordern dürfen. Dies gilt nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die von den Bundesländern festgelegt werden müssen. Die Erstvermietung von Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen soll ausgenommen werden. Mieten, die bereits höher sind, würden unangetastet bleiben. Die Lobbyverbände der Eigentümer und Vermieter machen Druck gegen die mietbeschränkenden Regelungen – zum Teil mit unsachlichen Argumenten. Das MieterMagazin unterzieht diese Argumente einem Faktencheck.

**„Die Mietpreisbremse trägt nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei.“**

Das trifft insofern zu, als die Mietpreisbremse nicht zum Neubau von zusätzlichen Woh-

nungen führt. Das ist aber auch gar nicht der Zweck des Gesetzes. Zur Entspannung des Wohnungsmarktes trägt die Mietpreisbremse dennoch bei: Sie drosselt den von hohen Wiedervermietungsmieten massiv angeheizten Mietanstieg und hält somit mehr Wohnungen preislich in einem Rahmen, der auch für Mieter mit einem geringeren Einkommen bezahlbar ist. In der Folge wirkt das auch dämpfend auf den nächsten Mietspiegel.

**„Die Mietpreisbremse verhindert Neubau und schadet dadurch den Mietern. Mietpreisregulierungen verewigen Wohnungsknappheit.“**

Diese These geht ins Leere, weil die Erstvermietung von Neubauwohnungen nicht von der Mietpreisbremse betroffen ist. Auch bei späteren Wiedervermietungen darf weiterhin diese Miete verlangt werden, auch wenn sie über der Grenze liegt, die die Mietpreisbremse vorgibt. Vermieter von Neubauten verlangen generell den aus betriebswirtschaftli-

Illustrationen: Julia Candras



cher Sicht „notwendigen“ Mietpreis. In ihre Kalkulation fließt auch ein, dass sich Neubaumieten auch auf einem unregulierten Wohnungsmarkt in den ersten Jahren nach der Fertigstellung erfahrungsgemäß nicht weiter erhöhen lassen.

**„Die Mietpreisbremse ist nicht mit dem Grundgesetz vereinbar. Sie stellt eine kalte Enteignung der Immobilieneigentümer dar.“**

Moniert wird damit ein Eingriff in die Eigentumsrechte, die Artikel 14, Absatz 1 des Grundgesetzes garantiert. Das Grundgesetz schützt aber nicht die höchstmögliche Rendite. Die Mietpreisbindung der Bundesrepublik, die in West-Berlin bis 1987 beziehungsweise bis Ende 1990 galt, und das bis 1995 im Osten geltende Mietenüberleitungsgesetz waren weit tiefere Eingriffe in das Eigentumsrecht, und sie hielten verfassungsrechtlichen Überprüfungen stand. Eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf einen Wert über dem Ortsüblichen dürfte wohl kaum die auskömmliche Bewirtschaftung der Immobilie gefährden.



Das Bild von der „kalten Enteignung“ ist maßlos überzeichnet:

Die Wohnungspolitik der Bundesrepublik hat schon mit deutlicheren Eingriffen Marktauswüchse begrenzt





Vor ausschließlich profitorientierten Modernisierungsmaßnahmen schützt eine verstärkte Kappung der Kostenumlage

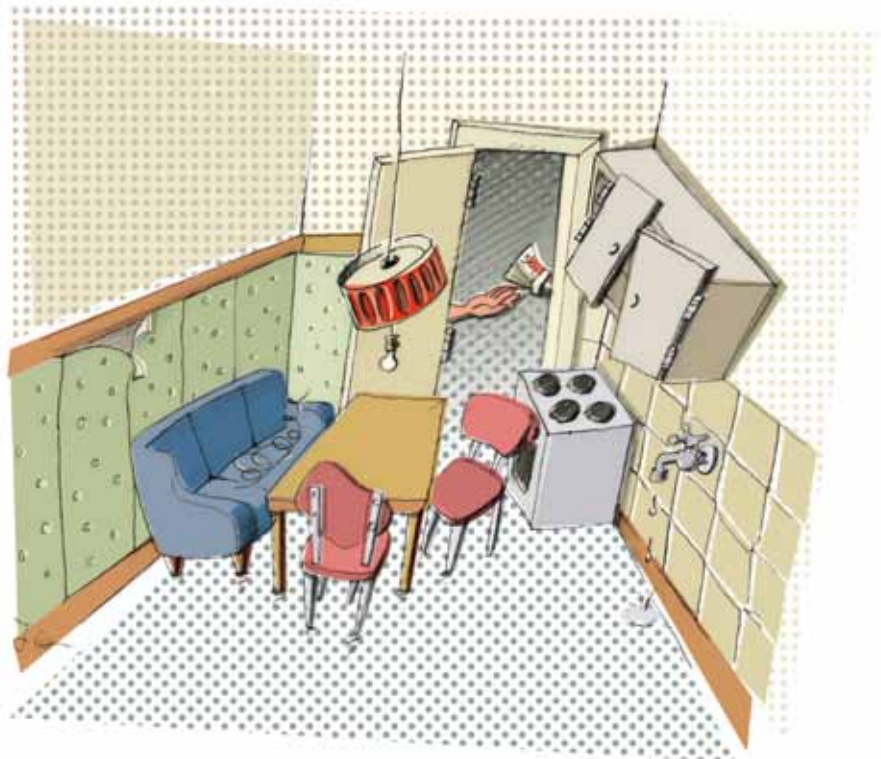
**„Die Mietpreisbremse wird die Investitionstätigkeit in die Modernisierung lenken und damit zu massiven Mietsteigerungen in Bestandsmietverhältnissen führen.“**

Spezielle Vermietertypen, die es darauf anlegen, Wohnungen frei zu bekommen, um sie anschließend teurer neu zu vermieten, könnten nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse stattdessen versuchen, über kostspielige Modernisierungsmaßnahmen höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Dem entgegen wirkt allerdings die gleichzeitig geplante Kappung der Modernisierungsumlage auf zehn Prozent und deren Befristung bis zur Amortisation der Baukosten. Ob Vermieter stärker in die Modernisierung investieren werden, bleibt spekulativ, denn im Unterschied zu den leistungslosen Mehreinnahmen bei der Vermietung von Wohnraum können modernisierungsbedingte Mietsteigerungen nur mit finanziellem und organisatorischem Aufwand erzielt werden.

**„Die Mietpreisbremse ist unsozial. Von ihr profitieren nur reiche Mieter. Arme werden zusätzlich benachteiligt, weil Vermieter zukünftig verstärkt im unteren Marktsegment Mieten anheben.“**

raumversorgung gefragt, zum Beispiel der Ankauf von Belegungsrechten oder stärkere Verpflichtungen für die städtischen Wohnungsgesellschaften.

Dieser These liegt die falsche Annahme zugrunde, dass im unteren Marktsegment die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausgeschöpft wird. Dass durch die Mietpreisbremse wohlhabendere Wohnungssuchende sich verstärkt in weniger begehrten Stadtteilen umsehen und den ärmeren mehr Konkurrenz machen, ist nicht zu erwarten. Arbeitslose, Sozialhilfe- und Grundsicherungsempfänger werden nach wie vor – auch unabhängig von der Miethöhe – bei der Wohnungssuche benachteiligt. Daher sind neben der Mietpreisbremse weitere Instrumente zur Wohn-



Überzogene Abstandszahlungen sind ein Symptom der Wohnungsnot – nicht einer etwaigen Mietpreisbremse

**„Die Mietpreisbremse wird zu einem negativen Qualitätseffekt im Wohnungsbestand führen.“**

Es gibt keinen Beleg dafür, dass die Wohnqualität leidet, wenn die Preise bei der Wiedervermietung begrenzt werden. Selbst in Städten mit extrem hohem Mietniveau – in der Regel entstanden durch die hohen Mieten bei Wiedervermietung – ist die Wohnungsqualität nicht besser als in Orten mit durchschnittlichem Mietniveau. Kein Wunder: Mehreinnahmen aus Wiedervermietung stecken Ver-



Keine Sorge vor Streitereien um die Miethöhe: Mithilfe des Mietspiegels kann die Miete am Anfang eines Vertragsverhältnisses klar berechnet werden

mieter nicht zwingend in eine Standardverbesserung. Das zuweilen an die Wand gemalte Schreckbild von verfallenden Städten, weil die Eigentümer aufgrund der Mietpreisbremse ihre Häuser nicht mehr instandhalten können, ist nichts als Panikmache.

**„Die Mietpreisbremse ist nicht erforderlich, weil die Mieten gar nicht überproportional ansteigen.“**

Diese falsche Einschätzung beruht auf dem Bundesmietenindex, der einen Durchschnitt aller Mieten in Deutschland abbildet. Darin sind

auch ländliche Gemeinden und schrumpfende Städte erfasst. Die Mietpreisbremse soll aber nur in Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Das sind vor allem die Groß- und Universitätsstädte. Dass dort die Mieten übermäßig stark ansteigen, ist einwandfrei nachzuweisen.

**„Die Mietpreisbremse wird dazu führen, dass Wohnraum wieder gehortet wird und Abstandszahlungen für Möbel bei Wiedervermietung stark zunehmen werden.“**

Diese Phänomene werden nicht durch die Mietpreisbremse, sondern durch die Wohnungsknappheit verursacht. Das Horten, also das Bleiben in einer für den Mieter eigentlich zu großen Wohnung, weil die Neuanmietung einer kleineren Wohnung nicht günstiger ist, wird mit der Mietpreisbremse zurückgehen. Wenn der Unterschied zwischen alter und neuer Miete nicht mehr so hoch ist, werden Umzugshemmnisse abgebaut, und es gelangt mehr verfügbarer Wohnraum auf den Markt. Bei Knappheit nehmen Sonderzahlungen an Makler und Vermieter sowie Abstandsgeschäfte des Vermieters zu. Abstandsforderungen des Vermieters sind nicht zulässig. Wenn die Verbände der Wohnungswirtschaft mit einer Zunahme von Abstandszahlungen drohen, dann lässt dies auf ein nicht akzeptables Rechtsverständnis schließen.

**„Die Einführung der Mietpreisbremse ist der Willkür von Ländern und Kommunen ausgesetzt.“**

Es gibt keine Willkür. Was als angespannter Wohnungsmarkt gilt, ist eindeutig festgelegt. Ein Wohnungsmarkt ist angespannt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer

Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Definition gilt auch schon als Voraussetzung für die Kappung von Mieterhöhungen, die Verlängerung des Kündigungsschutzes und das Verbot der Zweckentfremdung.

**„Die Mietpreisbremse wird für die Vertragspartner Mieter und Vermieter zu einer Belastung des beginnenden Mietverhältnisses, weil die unklare Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete enormes Streitpotential bietet.“**


Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist klar geregelt, in fast allen Städten durch einen Mietspiegel. Streitträchtig ist aber der vorgesehene Bestandsschutz für überhöhte Mieten. Bei Vertragsunterzeichnung kann der Mieter im Grunde nie genau wissen, ob die geforderte Miete berechtigt ist, denn in aller Regel kennt er nicht die Miethöhe des Vormieters. Ihm bleibt dann nur ein Auskunftsanspruch und eine unmittelbare Rüge gegen den Vermieter, um keine Rückzahlungsansprüche zu verlieren. Weniger konfliktträchtig wäre, auf den Bestandsschutz für überhöhte Mieten zu verzichten.

**„Mit der Mietpreisbremse ist die Verfolgung der Mietpreisüberhöhung nach Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes überflüssig.“**

Falsch. Nach Paragraph 5 ist „Mietpreiswucher“ eine Ordnungswidrigkeit. Vermieter werden verpflichtet, zu Unrecht kassierte Mieten zurückzuzahlen. In der Mietpreisbremse ist hingegen erst dann eine Reduzierung der Miete vorgesehen, wenn der Mieter eine zu hohe Miete rügt – und nicht rückwirkend. Justizminister Maas hat deshalb auch angekündigt, am Paragraph 5 festzuhalten. Die extremen Hürden, die der Mieter überwinden muss, um einen Mietpreiswucher zu beweisen, müssen allerdings auf ein praktikables Maß gesenkt werden.

Jens Sethmann

■ Der Faktencheck noch ausführlicher im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/aktuell/fakten-check-mietpreisbremse.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/aktuell/fakten-check-mietpreisbremse.htm)

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter [www.berliner-mieterverein.de/recht/](http://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


### Gewaltschutzgesetz

a) § 1 GewSchG stellt eine verfahrensrechtliche Vorschrift dar und regelt daher keinen eigenständigen materiell-rechtlichen Anspruch, sondern setzt ihn voraus.

b) Die materiell-rechtliche Grundlage eines nach § 1 GewSchG durchsetzbaren Anspruchs ergibt sich aus der entsprechenden Anwendung von § 1004 BGB auf die in § 1 GewSchG genannten wie das Eigentum absolut geschützten Rechtsgüter des Körpers, der Gesundheit und der Freiheit.

c) Die Verpflichtung eines Gewalttäters zur Aufgabe einer von ihm und dem Opfer nicht gemeinsam genutzten Wohnung kann Gegenstand eines Anspruchs des Opfers entsprechend § 1004 BGB und Inhalt einer Anordnung nach § 1 GewSchG sein, wenn sich eine solche Anordnung als rechtlich nicht zu beanstandendes Ergebnis der einzelfallbezogenen Abwägung der kollidierenden Grundrechte von Gewaltopfer und -täter als verhältnismäßig darstellt.

BGH vom 26.2.2014 – XII ZB 373/11 –

 Langfassung im Internet

Gegenstand des Verfahrens war eine Gewaltschutzanordnung. Die Antragstellerin zog im Verlauf der Trennung aus der bisherigen Ehwohnung in ein Mehrfamilienhaus um. Unter Vorspiegelung eines falschen Namens gelang es dem Antragsgegner, die direkt unter der Wohnung der Antragstellerin liegende Wohnung anzumieten. Dadurch kam es weiterhin zu Begegnungen der Beteiligten, die bei der Antragstellerin zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führten. Sie befindet sich deshalb in psychiatrischer Behandlung.

Im vorliegenden Verfahren hat das Amtsgericht dem Antragsgegner das Betreten der Wohnung der Antragstellerin, das Herbeiführen von Begegnungen im Treppenhaus und das Aufsuchen der Antragstellerin an ihrem Arbeitsplatz verboten. Außerdem hat es ein Kontakt- und Kommunikationsverbot erlassen. Den weitergehenden Antrag,


den Antragsgegner zu verpflichten, seinen in dem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnsitz aufzugeben, hat das Amtsgericht zurückgewiesen.

Der BGH hingegen entschied, dass die Verpflichtung zur Aufgabe einer nicht gemeinsam genutzten Wohnung Gegenstand eines Anspruchs eines Gewaltopfers gegen einen Täter entsprechend § 1004 BGB und demzufolge auch Inhalt einer Anordnung nach § 1 GewSchG sein kann, wenn sich eine solche Anordnung als rechtlich nicht zu beanstandendes Ergebnis der einzelfallbezogenen Abwägung der kollidierenden Grundrechte von Gewaltopfer und -täter als verhältnismäßig darstellt.

### Mieterinsolvenz

Mit dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders hinsichtlich der Wohnung des Schuldners erlangt der Mieter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mietvertragsverhältnis zurück. Dem Insolvenzverwalter oder Treuhänder fehlt die Prozessführungsbefugnis, gegen den Vermieter Ansprüche auf Auszahlung von Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen an die Masse für einen Zeitraum nach Wirksamwerden der Enthaltungserklärung geltend zu machen.

BGH vom 22.5.2014 – IX ZR 136/13 –

 Langfassung im Internet

Die Treuhänderin (Insolvenzverwalterin) begehrte nach Wirksamkeit der gemäß § 109 InsO abgegebenen Enthaltungserklärung die Auszahlung eines Betriebskostenguthabens, welches der Vermieter der Treuhänderin mitgeteilt, aber an den insolventen Mieter ausgekehrt hatte.

Der BGH wies das Ansinnen der Treuhänderin zurück. Denn die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis hinsichtlich des Mietverhältnisses gehe mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung in vollem Umfang auf den insolventen Mieter als Schuldner über.

Zwar könne der Wortlaut des § 109 InsO dafür sprechen, dass die Enthaltungserklärung nur Folgen für Pas-

sivansprüche habe, die der Vermieter nicht mehr gegen die Masse, sondern nur noch gegen den Schuldner persönlich geltend machen könne. Die Enthftungserklärung trete jedoch an die Stelle der Kündigung nach § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO. Durch die Kündigung des Mietverhältnisses werde die Verbindung zur Masse für die Zeit nach Ablauf der Kündigungsfrist vollständig gelöst. Dies spreche dafür, Entsprechendes für die Enthftungserklärung anzunehmen. Durch die Enthftungserklärung werde der Mietvertrag nicht beendet, er werde, sofern keine anderweitigen Beendigungsgründe eintreten, zwischen Schuldner und Vermieter fortgesetzt. Der Mieter erhalte dadurch die Möglichkeit, durch die Übernahme der Mietzahlung und der Nebenkostenvorauszahlung aus seinem freien Vermögen die Wohnung zu behalten. Für den Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Schuldner mit Wirksamwerden der Enthftungserklärung spreche auch der Schutz des Vermieters. Diesem dürften bestehende Aufrechnungsmöglichkeiten nicht dadurch entzogen werden, dass die nach § 387 BGB erforderliche Gegenseitigkeit der Ansprüche durch die Enthftungserklärung aufgelöst werde. Könnte der Vermieter danach entstehende Ansprüche nur gegen den Schuldner geltend machen, während gegen ihn gerichtete neue Ansprüche aus dem Mietvertrag der Masse zuständen, hätte er wegen der Unzulässigkeit der Aufrechnung Nachteile hinzunehmen, die mit dem Wesen des an sich unverändert fortgesetzten Mietvertrages nicht vereinbar wären.

Ob möglicherweise der Mieter das an ihn ausgezahlte Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung an den Treuhänder auszahlen muss, war nicht Gegenstand des Verfahrens. Diese Frage ließ der BGH daher offen.

## Kautio

**Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.**

BGH vom 7.5.2014 – VIII ZR 234/13 –

➔ Langfassung im Internet

Im Mietvertrag gab es folgende Vereinbarung:

*„Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautio befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautio*summe wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. [...]“

Als der Mieter die Miete minderte, ließ sich der Vermieter das Kautio

guthaben auszahlen. Der Mieter verlangte daraufhin, den Betrag wieder dem Kautiokonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen.

Der BGH gab dem Mieter Recht und entschied, dass er gemäß § 280 Abs. 1, § 551 BGB Anspruch auf Wieder

gutschrift der Kautio habe, weil der Vermieter entgegen § 551 Abs. 1, 3, 4 BGB und damit zu Unrecht auf die Mietsicherheit zugegriffen habe.

Der Vermieter sei nicht berechtigt gewesen, die Kautio

summe während des laufenden Mietverhältnisses wegen

der von dem Mieter bestrittenen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen, denn sein Vorgehen widerspreche dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhändercharakter der Mietkautio

Denn die Mietkautio diene nicht dazu, dem Vermieter eine Verwertungsmöglichkeit zum Zwecke schneller Befriedigung behaupteter Ansprüche gegen den Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zu eröffnen. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB habe der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Mit der Pflicht zur treuhänderischen Sonderung der vom Mieter erbrachten Kautio wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auch in der Insolvenz des Vermieters ungeschmälert auf die Sicherheitsleistung zurückgreifen könne, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zuständen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkautio bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die davon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung im Mietvertrag sei deshalb gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Durch diese Rechtsauffassung werde das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters auch nicht beeinträchtigt, denn die zu seinen Gunsten vereinbarte Sicherheit bleibe dem Vermieter erhalten. Der entgegenstehenden Entscheidung des BGH vom 12. Januar 1972 (– VIII ZR 26/71 –) lag ein Mietverhältnis über Geschäftsraum zugrunde, für das die Vorschrift des § 551 BGB nicht gelte.

Ausdrücklich offen gelassen hat der BGH die Frage, ob der Vermieter berechtigt ist, die Kautio nach Vertragsende auch wegen einer streitigen Forderung zu verwerten.

## Betriebskostenabrechnung bei der Gewerbemiete

**Bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum rechtfertigt allein die Übersendung der Betriebskostenabrechnung und der vorbehaltlose Ausgleich einer sich daraus ergebenden Nachforderung durch den Mieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht (im Anschluss an Senatsurteil vom 10. Juli 2013 – XII ZR 62/12 – NJW 2013, 2885).**

BGH vom 28.5.2014 – XII ZR 6/13 –

➔ Langfassung im Internet

Für Wohnraum hatte der BGH schon entschieden, dass seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB kein Bedürfnis mehr für die Annahme bestehe, in der vorbehaltlosen Zahlung einer sich aus einer Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachforderung allein oder in der bloßen vorbehaltlosen Auszahlung oder Gutschrift eines aus einer Be-

triebskostenabrechnung folgenden Guthabens ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen (vgl. BGH Urteil vom 12.1.2011 – VIII ZR 296/09 –).

Da bei der Gewerberaummiete diese Ausschlussfristen jedoch nicht gelten, stützt der BGH seine Ansicht auf folgende Argumentation: Mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung gebe der Vermieter aus der maßgeblichen Sicht des Mieters keine auf den Abschluss eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gerichtete Willenserklärung ab. Die Betriebskostenabrechnung sei eine reine Wissenserklärung ohne rechtsgeschäftlichen Bindungswillen. Auch der Mieter, der eine Betriebskostennachforderung vorbehaltlos erfüllt, erbringe damit eine reine Erfüllungshandlung, ohne dass daraus geschlossen werden könne, er erkenne den Abrechnungssaldo endgültig für verbindlich an.

Auch wenn allein durch den vorbehaltlosen Ausgleich einer Nebenkostenabrechnung noch nicht auf ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis geschlossen werden könne, bleibe es den Mietvertragsparteien jedoch unbenommen, im Einzelfall hinsichtlich des Saldos aus der Betriebskostenabrechnung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis abzuschließen und damit den Saldo für beide Seiten für verbindlich zu erklären.

Sofern die Parteien hierzu keine ausdrückliche Vereinbarung trafen, bedürfe es für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses allerdings – neben der bloßen Übersendung der Nebenkostenabrechnung und dem Ausgleich des Saldos – weiterer Umstände, aus denen auf einen entsprechenden Rechtsbindungswillen der Mietvertragsparteien geschlossen werden könne. Die Vereinbarung eines deklaratorischen Schuldverhältnisses könne danach in Betracht kommen, wenn die Parteien zunächst über einzelne Positionen der Betriebskostenabrechnung gestritten hätten und dann der Saldo von einer der beiden Vertragsparteien ausgeglichen wurde oder wenn die Parteien eine Ratenzahlungs- beziehungsweise Stundungsvereinbarung getroffen hätten.

## Besichtigungsrecht

**Eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann.**

**Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein „zur Überprüfung des Wohnungszustandes“ einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.**

BGH vom 4.6.2014 – VIII ZR 289/13 –

☞ Langfassung im Internet

In dieser Entscheidung räumt der BGH hier mit weit verbreiteten Ansichten zum Besichtigungsrecht des Vermieters auf: Einem Vermieter stehe weder ein periodisches, etwa alle ein bis zwei Jahre zu gewährendes Recht, ohne

besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren, zu noch ergebe sich ein solches Recht aus der Formulklausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter berechtigt sei, das vom Mieter gemietete Haus nach vorheriger Ankündigung zur „Überprüfung des Wohnungszustands“ zu besichtigen. Diese ein anlassloses Betretungsrecht regelnde Klausel benachteilige den Mieter unangemessen und sei daher unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).

Während der Dauer des Mietvertrags sei das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen. Zudem stehe die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Artikels 13 Abs. 1 Grundgesetz, der das Recht gewährleiste, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“.

Vor diesem Hintergrund könne dem Vermieter von Wohnraum nicht das Recht zugebilligt werden, die Mietsache auch ohne besonderen Anlass in einem regelmäßigen zeitlichen Abstand von ein bis zwei Jahren zu besichtigen. Vielmehr bestehe eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter – nach entsprechender Vorankündigung – den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gebe, der sich zum Beispiel aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben könne.

So schön sich diese Entscheidung auch liest: Mieter sollten ein Besichtigungsbegehren des Vermieters nicht leichtfertig ablehnen. Denn eine unberechtigte Verweigerung der Besichtigung gibt dem Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags. Auch dies hat der BGH schon entschieden (BGH vom 5.10.2010 – VIII ZR 221/09 –).

## Wechselseitige Vertragsverletzungen

**In die Würdigung, ob der Vermieter angesichts einer Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) an der Beendigung des Mietvertrages hat oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar ist (§ 543 Abs. 1 BGB), ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat.**

BGH vom 4.6.2014 – VIII ZR 289/13 –

☞ Langfassung im Internet

Die Vermieterin suchte den Mieter vereinbarungsgemäß auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte die Vermieterin, das gesamte Haus zu inspizieren und gegen den Willen des Mieters auch Zimmer zu betreten, die nicht mit Rauchmeldern versehen waren. Sie öffnete dabei ein Fenster und nahm Gegenstände von der Fensterbank. Der Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen, kam die Vermieterin nicht nach. Daraufhin um-

fasste der Mieter die Vermieterin mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Wegen dieses Vorfalles erklärte die Vermieterin die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Der BGH entschied, dass die Kündigung weder als fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) noch als ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) wirksam sei. Die Parteien hätten verabredet, dass die Vermieterin (lediglich) die Räume mit den angebrachten Rauchmeldern in Augenschein nehmen sollte. Zu einer weiteren eigenmächtigen Besichtigung sei die Vermieterin nicht berechtigt gewesen. Indem sie dies gleichwohl – gegen den Willen des Mieters – durchzusetzen versuchte und seiner Aufforderung, das Haus zu verlassen, nicht nachkam, habe sie das Hausrecht des Mieters verletzt. Sie trage deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen.

Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Vermieterin, stelle das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Mieters – selbst wenn er damit die Grenzen erlaubter Notwehr (geringfügig) überschritten haben sollte – jedenfalls keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass der Vermietern deshalb die weitere Fortsetzung des Mietverhältnis nicht zugemutet werden könnte (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Auch von einer Vertragsverletzung von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), könne unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden.

## Untervermietung

**a) Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen (Fortführung von BGH, Urteil vom 23.11.2005 – VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200).**

**b) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.**

BGH vom 11.6.2014 – VIII ZR 349/13 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter hatten seit 2001 eine Dreizimmerwohnung des Vermieters in Hamburg angemietet. Seit 2010 halten sie sich berufsbedingt in Kanada auf. Mit Schreiben vom 19.8.2010 unterrichteten sie den Vermieter von ihrer Absicht, die Wohnung – mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers – ab dem 15.11.2010 voraussichtlich für zwei Jahre an eine namentlich benannte Interessentin unterzuvermieten, weil sie sich in dieser Zeit aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland

aufhalten würden. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung. Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts vom 4.10.2011 wurde er verurteilt, die Untervermietung der beiden vorderen Zimmer der Wohnung bis zum 31.12.2012 an die von den Mietern benannte Interessentin zu gestatten.

In einem weiteren Prozess nahmen die Mieter den Vermieter auf Zahlung entgangener Untermiete im Zeitraum vom 15.11.2010 bis 30.10.2011 in Höhe von insgesamt 7475 Euro nebst Zinsen in Anspruch. Der BGH gab dem statt.

Indem der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verweigert habe, habe er schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und sei zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet.

Die Mieter hätten ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung wegen ihres berufsbedingten Auslandsaufenthaltes gehabt. Dem Anspruch auf Gestattung der Untervermietung stünde auch nicht entgegen, dass die Mieter nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung von der Untervermietung ausnahmen und auch dieses während ihres Auslandsaufenthaltes nur gelegentlich zu Übernachtungszwecken nutzen wollten.

§ 553 Abs. 1 BGB stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums (anders als § 21 WoBindG für den Sozialen Wohnungsbau) noch qualitative Anforderungen bezüglich seiner weiteren Nutzung durch den Mieter auf. Dass die Mieter mehr als die Hälfte des Wohnraums oder wenigstens einen signifikanten Anteil zur Eigennutzung zurückbehalten müssten, sei dieser Vorschrift nicht zu entnehmen. Insbesondere sei ein Mieter nicht verpflichtet, in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt zu begründen; wo er im herkömmlichen Sinn „wohne“, sei seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen.

Von einer „Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte“ im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB sei regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgabe. Hierfür genüge es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen.

Der Vermieter könne sich hinsichtlich der verweigerten Zustimmung zur Untervermietung nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Dass die Frage, ob ein Mieter Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung habe, wenn er einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt antrete, währenddessen er den ihm verbleibenden Teil des Wohnraums nur sporadisch nutzen werde, bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen sei, entlaste den Vermieter nicht von seiner rechtlichen Fehleinschätzung. Denn er hätte sich mit Rücksicht auf eine insoweit bestehende Rechtsunsicherheit nicht der Möglichkeit verschließen dürfen, dass er zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war, und dürfe das Risiko einer Fehleinschätzung nicht den Mietern zuweisen.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

**Achtung:** In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 32)

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,  
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr,  
Samstag von 9 bis 13 Uhr

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),  
nahe Seestraße  
(neben dem Kino Alhambra)  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)  
🚶 Seestraße

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)  
🚶 Altstadt Spandau  
🚶 Rathaus Spandau

### Beratungszentrum

#### Wilmerdorfer Straße

Wilmerdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmerdorfer Arcaden)  
♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet  
🚶 Wilmerdorfer Straße  
🚶 Charlottenburg

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44  
♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)  
🚶 Walther-Schreiber-Platz  
🚶 Feuerbachstraße

### Beratungszentrum

#### Südstern

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe 🚶 Südstern  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Begleit-  
person auf Rampe erforderlich)

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B  
♿ Zugang im EG  
rollstuhlgerecht  
🚶 Eberswalder Straße

## Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
🚶 Spichernstraße (U3 und U9)  
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht  
**Rechtsberatung: Mo-Do 17-19 Uhr,  
Fr 15-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr**

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee  
(gegenüber Ring Center 1)  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)  
🚶 Frankfurter Allee

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße  
♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-  
person (Stufe 19 cm)  
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-  
straße/Ecke Seelenbinderstraße

## Bitte beachten Sie

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

**Prozesskostenversicherung:** Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen 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 Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum  
Südstern  
in der Hasen-  
heide 63



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

Rechtsberatung:

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

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

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13  
S Karlsruh

■ **NEU!** Di 17-19 Uhr

Hedwig Stadtteilzentrum,  
Hedwigstraße 10,  
nahe Suermondstraße  
und Konrad-Wolf-Straße  
Tramhaltestellen:

Am Faulen See (Tram 27)  
und Oberseestraße (M 5)

■ 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

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ **226 260**

## MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter  
[www.berliner-mieterverein.de](http://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](http://www.berliner-mieterverein.de)

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Denkmal**

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

**Telefonberatung: ☎ 226 26-152**

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 2 26 260.

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

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

**Mi 17-19 Uhr:** Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

▣ Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

▣ Eberswalder Straße

■ **Wilmsdorf/Schöneberg**

**Fr 14-17 Uhr**

BMV-Geschäftsstelle  
Spichernstraße 1

▣ Spichernstraße

## Mediation und Konfliktberatung

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an. Die Beratung/Mediation wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ **Telefonberatung und Kontakt:**

Mo 18 -19 Uhr unter ☎ 859 56 86 23.

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

▣ Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

🟢 **Schönevide**

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg, 🟢 Anhalter Bahnhof in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich. **Bei Abnahme:** Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

**Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:**

- Wohnflächenberechnung
  - Schönheitsreparaturen
  - Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
  - Elektroinstallationen
  - Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
  - Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
  - Hausrat
  - Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
  - Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
  - Geräuschmessung für technische Anlagen
  - Elektromog/Mobilfunk
  - Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
  - Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm) (Passwortgeschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

[www.urania-berlin.de](http://www.urania-berlin.de)

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

[www.distel-berlin.de](http://www.distel-berlin.de)

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

[www.theater-am-kurfuerstendamm.de](http://www.theater-am-kurfuerstendamm.de)

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

[www.kleines-theater.de](http://www.kleines-theater.de)

☎ 821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

[www.kindermuseum-labyrinth.de](http://www.kindermuseum-labyrinth.de)

☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

##### ■ Heizspiegel

[www.heizspiegel-berlin.de](http://www.heizspiegel-berlin.de)

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

[www.quartiersmanagement-berlin.de](http://www.quartiersmanagement-berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

[www.berliner-genossenschaftsforum.de](http://www.berliner-genossenschaftsforum.de)

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

[www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt)

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

[www.hilfelotse-berlin.de](http://www.hilfelotse-berlin.de)

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: [www.berlin.de/special/wohnen/alter/](http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/)

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 22 9 - 32 01 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

[AmbulanteDiensteNord@gebewo.de](mailto:AmbulanteDiensteNord@gebewo.de)

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

E-Mail: [AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de](mailto:AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de)

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

[www.vz-berlin.de](http://www.vz-berlin.de), [www.test.de](http://www.test.de)

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme

(Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über die Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

#### Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

#### Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag

im Monat um 19.30 Uhr im Beratungs-

zentrum Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

## Oktober 2014

Weitere Details unter [www.urania.de](http://www.urania.de)

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Mi, 1.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. Meyer-Renschhausen: Neues Gärtnern in den Städten**<br/> <b>17.00</b> Spielfilm: Jersey Boys (2014)<br/> <b>17.30</b> PD Dr. Carsten Rohde: Thomas Mann und Europa*<br/> <b>20.00</b> H. Buschkowsky: Gesellschaftliche Veränderung durch Migration*</p>   | <p><b>Fr, 17.10.</b><br/> <b>15.30</b> E. Krauskopf, M.A.: Otto Modersohn und Paula Modersohn-Becker**<br/> <b>17.00+20.00</b> Spielfilm: Hectors Reise oder die Suche nach dem Glück (2014)<br/> <b>17.30</b> Prof. Dr. C. Kropp: Homo socialis – Suche nach anderem Glück*<br/> <b>17.30</b> Dr. F. Häfner: Naturwerksteine aus Rheinland-Pfalz*<br/> <b>19.30</b> Prof. Dr. Aldenhoff: Bin ich psycho oder geht das von allein weg?*</p> |
| <p><b>Do, 2.10.</b><br/> <b>15.30</b> C. W. Engelbert, Dr. S. Sebastian: Vom Darm zum Hirn – und zurück*<br/> <b>17.00</b> Spielfilm: Mr. May und das Flüstern der Ewigkeit (2013)<br/> <b>19.30</b> D. Arnold: Die Fluchttunnel von Berlin und 50 Jahre „Tunnel 57“**<br/> <b>19.30</b> Dr. Petra Bock: Das große Anti-Frust-Coaching in Sachen Liebe*</p>  | <p><b>Sa, 18.10.</b><br/> <b>14.00</b> Führung – Dr. G. Schirrmeister: Naturwerksteine aus Rheinland-Pfalz im Zentrum von Berlin<br/> <b>16.00</b> Uhr Politisches Café mit Prof. Dr. Nolte, Prof. Dr. Rucht, C. Richter: Neue Soziale Bewegungen – ein Weg zu mehr Demokratie?</p>   |
| <p><b>Fr, 3.10.</b><br/> <b>15.00</b> Führung – Dr. E. Meyer-Renschhausen: Stadtgärten in Berlin</p>   | <p><b>So, 19.10.</b><br/> <b>10.30</b> Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Heraklit<br/> <b>10.30</b> Workshop – I. Meyer-LeGrand: Durch den Familienstammbaum die Kraft der Herkunftsfamilie aufspüren und nutzen<br/> <b>11.00</b> Workshop – H.-A. Korp: Humor in der Sterbebegleitung</p>   |
| <p><b>So, 5.10.</b><br/> <b>10.30</b> Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Entstehung der Philosophie in Griechenland<br/> <b>11.00</b> Chor Kreativ – Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt</p>  | <p><b>Mo, 20.10.</b><br/> <b>15.30</b> Univ.-Prof. Dr. med. Tschöpe: Herzschwäche erkennen und behandeln*<br/> <b>17.00+20.00</b> Spielfilm: Hectors Reise oder die Suche nach dem Glück (2014)<br/> <b>17.30</b> Dr. med. Achim Kürten: Heil Dich selbst!* <b>19.30</b> Susanne Jung, Uller Gscheidel: Besser Leben mit dem Tod*</p>   |
| <p><b>Mo., 6.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. med. Karin Kippenhahn: Ich glaub', ich hör' nicht recht*<br/> <b>16.00</b> Führung – R. Oberndörfer: Jüdische Sozialgeschichte im Bayerischen Viertel von 1900 bis heute<br/> <b>17.30</b> Leibniz-Lektionen – Prof. Dr. I. Peters: Wissenschaft im Netz* – Eintritt frei<br/> <b>19.30</b> Prof. Dr. M. Fratzscher: Warum wir unsere Wirtschaft überschätzen*<br/> <b>20.00</b> Spielfilm: Mr. May und das Flüstern der Ewigkeit (2013)</p>                      | <p><b>Di, 21.10.</b><br/> <b>15.30</b> Claus-Dieter Steyer: Geheime Orte in Berlin**<br/> <b>17.00+20.00</b> Spielfilm: Hectors Reise oder die Suche nach dem Glück (2014)<br/> <b>17.30</b> Prof. Dr. O. Ette: Alexander von Humboldt – Tagebücher aus Amerika*<br/> <b>19.30</b> Prof. Dr. Dr. h.c. mult. H. Parzinger: Die Kinder des Prometheus*</p>  |
| <p><b>Di, 7.10.</b><br/> <b>15.30</b> Michael Bienert: Henry F. Urbans Betrachtungen von Berlin**<br/> <b>17.30</b> Prof. Dr. med. I. Heuser: Burnout und Depression*<br/> <b>19.30</b> Berit Brockhausen: Guter Sex geht anders*</p>  | <p><b>Mi, 22.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. I. Ebel: Grundparadoxien des menschlichen Daseins*<br/> <b>17.00+20.00</b> Spielfilm: Hectors Reise oder die Suche nach dem Glück (2014)<br/> <b>17.30</b> Prof. Dr. K. Liebers: Schule von Athen – Platon und Aristoteles*<br/> <b>19.30</b> Dr. Wolfgang Krüger: Liebesromane helfen bei Liebesproblemen*</p>  |
| <p><b>Mi, 8.10.</b><br/> <b>15.30</b> R. Krauß-Pötz: Auf den Spuren deutscher Geschichte – Berlin und Benin**<br/> <b>17.00</b> Spielfilm: Mr. May und das Flüstern der Ewigkeit (2013)<br/> <b>17.30</b> Dr. U. Schneider: Mehr Mensch! Keine Ökonomisierung des Sozialen*<br/> <b>19.30</b> F. Pronold, G. Nowakowski: Adé Stadtentwicklung? Eintritt frei<br/> <b>19.30</b> Dr. Andreas Goetze: Was ist Christlicher Zionismus?* <b>20.00</b> Spielfilm: Mr. May und das Flüstern der Ewigkeit (2013)</p> | <p><b>Do, 23.10.</b><br/> <b>15.30</b> R. Bräunig, P. Roskoschinski: Steinzeitliche Menschen in Berlin**<br/> <b>17.00+20.00</b> Spielfilm: Can a Song Save Your Life? (2014)<br/> <b>17.30</b> Harro Zimmer: China im Weltall*<br/> <b>19.30</b> Henning Beck: Hirnrissig – die 20,5 populärsten Neuomythen*</p>   |
| <p><b>Do, 9.10.</b><br/> <b>15.30</b> R. Lautenschläger: Das Tempelhofer Feld – größte Bühne Berlins?***<br/> <b>17.30</b> Reinhold Vetter: Ungarn – ein Länderporträt**<br/> <b>18.30</b> In Kooperation mit der psd-Bank: Erben und Vererben*<br/> <b>19.30</b> H. A. Korp: Humor angesichts von Sterben und Tod*</p>  | <p><b>Fr, 24.10.</b><br/> <b>15.30</b> Christian W. Engelbert: „Ich habe Rücken“*<br/> <b>17.30</b> Prof. Dr. Ilka Quindeau: Neues vom Sexuellen*<br/> <b>19.30</b> Prof. Dr. W. Wippermann: Luthers Erbe – Kritik des Protestantismus*</p>   |
| <p><b>Fr, 10.10.</b><br/> <b>15.30</b> Prof. Dr. Andreas Michalsen: Gesundwerden durch weniger Stress*<br/> <b>16.00</b> Führung – Andreas Böttger: Die Beelitzer Heilstätten<br/> <b>17.00</b> Spielfilm: Madame Mallory und der Duft von Curry (2014)<br/> <b>17.30</b> Thomas R. Hoffmann, M.A.: Mona Lisa Forever**<br/> <b>19.30</b> Michael Mary: Vom neuen Zweck der Liebe*<br/> <b>20.00</b> Spielfilm: Madame Mallory und der Duft von Curry (2014)</p>   | <p><b>Sa, 25.10.</b><br/> <b>10.00</b> Gesundheitstag – Orthopädisches Gesundheitsforum, Eintritt frei</p>  |
| <p><b>Mo, 13.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. Wilfried Karl: Sizilien – einzigartiger Schmelztiegel**<br/> <b>17.30</b> W. Pfeiffer: Welchen Nutzen bringt ein wohlüberlegtes Testament?*<br/> <b>19.30</b> M. Weik, M. Friedrich: Der finale Crash ist die Lösung*</p>   | <p><b>Mo, 27.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. med. Christian Grah: Wenn der Husten nicht mehr harmlos ist*<br/> <b>17.30</b> Podiumsdiskussion: Gesundheit am Arbeitsplatz<br/> <b>19.30</b> Prof. Dr. Loske: Eine "gute Gesellschaft" ohne Wachstumszwang*</p>  |
| <p><b>Di, 14.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. med. Dieckmann: Medikamentenabhängigkeit im Alter*<br/> <b>17.00</b> Spielfilm: Madame Mallory und der Duft von Curry (2014)<br/> <b>17.30</b> Dr. Bettina Hitzer: Berliner Prostituierte im 19. Jahrhundert*<br/> <b>19.30</b> J. Draxler, R. Spitzlinger: Probier's doch mal mit Korruption!*<br/> <b>20.00</b> Spielfilm: Madame Mallory und der Duft von Curry (2014)</p>   | <p><b>Di, 28.10.</b><br/> <b>15.30</b> C.-P. Steinmann: Neues Leben in der „Lampenstadt“ und im Osthafen**<br/> <b>17.30</b> Dr. Martin Bauschke: Der Freund Gottes – Abraham im Islam*<br/> <b>19.30</b> Comedy – Vollmer's Doktor-Spiele: „Darf's noch eine Hüfte sein?“<br/> <b>20.00</b> Spielfilm: Can a Song Save Your Life? (2014)</p>   |
| <p><b>Mi, 15.10.</b><br/> <b>15.30</b> PD Dr. med. I. Leister: Sodbrennen, Reflux und Co. *<br/> <b>17.00</b> Dokumentarfilm: Angst – Eine Dokumentation über Angststörungen (2014)<br/> <b>17.30</b> Reinhard Albers: Kreta – Wiege Europas**<br/> <b>19.30</b> Psychologisches Kabarett – Dr. Helmut Fuchs: Gut gelaunt gewinnt*<br/> <b>20.00</b> Dokumentarfilm: Angst – Eine Dokumentation über Angststörungen (2014)</p>   | <p><b>Mi, 29.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. med. Guido Bruning: Hautkrebs – Schattenseiten des Lichts*<br/> <b>17.30</b> Ass. Prof. Dr. F. Fischer: Von geilem Geiz und sexy Geldanlagen*<br/> <b>19.30</b> Dr. Eva Wlodarek: Selbstvertrauen stärken und ausstrahlen*<br/> <b>20.00</b> Dokumentarfilm: Tanja – Life in Movement (2011)</p>   |
| <p><b>Do, 16.10.,</b><br/> <b>15.30</b> Dr. Almut Mey: Marokko – Königsstädte und die Straße der Kasbahs**<br/> <b>17.30</b> Veronika Langguth: Die Heilkraft des Atems*<br/> <b>19.30</b> Pascal Violo: Indien – Menschen, Mystik, Maharadschas**</p>   | <p><b>Do, 30.10.</b><br/> <b>15.30</b> Dr. Komander: Berliner Secession – Kollwitz, Zille, Liebermann**<br/> <b>17.30</b> Dr. Wlodarek: Tanz mit dem Schicksal – Krisen und Chancen nutzen*<br/> <b>19.30</b> Dr. med. Wilfried Reuter: Der Tod ist ganz ungefährlich*<br/> <b>20.00</b> Spielfilm: Ein Augenblick Liebe (2014)</p>   |
|  | <p><b>Fr, 31.10.</b><br/> <b>15.30</b> Johannes Prittwitz: Vom Kaiserplatz zum Bundesplatz**<br/> <b>17.30</b> Dr. Andreas Meier: Invasion der Sekten vor dem 1. Weltkrieg**<br/> <b>19.30</b> A.-M. Henning, A. von Keiser: Es ist nie zu spät für guten Sex*<br/> <b>20.00</b> Kabarett – H. Venske, W. Scheyder: Altmeister des politischen Kabarets</p>   |

**Samstag, 8. November 2014**

**12.00 – 16.00 Uhr, Kleistsaal,  
An der Urania 17,  
10787 Berlin-Schöneberg,  
Fahrverbindungen:  
U-Bhf. Wittenbergplatz,  
U-Bhf. Nollendorfplatz,  
Bus: M19, M29, M46, 187, 343**

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



**BERLINER MIETERVEREIN**  
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

**Urania**

## **13. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins**

# **Heizkosten – das Sorgenkind**

**– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –**

### **Die Vorträge**

Experten für Mietrecht und  
Wohnungspolitik referieren:

**12.00 Uhr „Die Überprüfung der Heizkosten-  
abrechnung – den Fehlern auf der Spur“**

Referent: Frank Maciejewski,  
Berliner Mieterverein e.V.

**13.00 Uhr „Der Heizspiegelcheck –  
die Suche nach den Ursachen“**

Referent: Wibke Werner,  
Berliner Mieterverein e.V.

**14.00 Uhr „Der Energieausweis –  
die Vorteile nutzen“**

Referent: Reiner Wild, Geschäftsführer  
Berliner Mieterverein e.V.

**15.00 Uhr „Das richtige Heizverhalten –  
Kosten sparen“**

Referent: Dipl. Ing. Ulrich Kleemann,  
Energieberater

### **Die Probleme und ihre Lösung**

Einmal im Jahr kommt die Heizkosten-  
abrechnung und damit für viele eine böse  
Überraschung. Immer häufiger beklagen  
Mieter hohe Nachzahlungen. Heizen ist  
ein Kostenfaktor geworden. Da lohnen  
eine Überprüfung der Abrechnung und  
die Suche nach den Ursachen für die  
steigenden Heizkosten.

Auch der Energieverbrauch des Hauses  
gewinnt insbesondere bei der Wohnungs-  
suche zunehmend an Bedeutung. Der Ener-  
gieausweis, der seit dem 1. Mai 2014 vorge-  
legt werden muss, enthält dazu wichtige  
Informationen, die wir vorstellen möchten.

Außerdem können schon kleine Änderun-  
gen im Heizverhalten zu Kostensenkungen  
führen. Wir geben Tipps und zeigen Mög-  
lichkeiten, wie die Wohnung am besten  
gewärmt wird.

**Der Eintritt ist für Mitglieder frei.**

**Bitte den Einzahlungsbeleg für die letzte Beitragszahlung beziehungsweise  
das aktuelle MieterMagazin mit Adressaufkleber mitbringen.**

**Bonus für Beitritte auf dem 13. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr**