



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

November
11/2010

Richtungskampf

Bund und Berlin im Schlagabtausch ums Mietrecht



SMART METER
Intelligent gespart
oder draufgezahlt?

WINTERDIENST
Ein Schuss ins Eis?

**TREPTOWER SANIE-
RUNGSGEBIET NACH
DEM ABSCHLUSS**
Schöne neue Weide

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Lagerbox das Einlagerungshaus in Berlin
...ideal bei Ihrem Umzug

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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

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

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



Bestattungsinstitut Hubert Hunold

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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

☎ Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 



www.proReno.de

Tischlerei Meißner
 (ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel · Einbauschränke
 Türen · Rahmen · Möbel**

Renovierung · Modernisierung
 Neubau (300m² Ausstellung)

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

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
 Sonnenschutzprogramm
 Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
 Nähatelier - Verlegearbeiten

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

**9. BERLINER
 MIETERRATSLAG**

Samstag, 13. November 2010

**Ende gut, nicht alles gut –
 Fragen rund um das Ende
 des Mietverhältnisses**

Weitere Informationen zu
 dieser Veranstaltung auf der
 letzten Umschlagseite

Polsterei Böker
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

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

Die Broschüren

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

<p>Tipps und Ratschläge zu Alltagsfragen</p> <p>Mieterrechte und Mieterpflichten</p> <p>Gesetze, Urteile, Vertragsklauseln</p> <p></p>	<p>Mieter- und Vermieterkündigung</p> <p>Kündigung & Mieterschutz</p> <p>Kündigungsfristen, Nachmieter, Eigenbedarf, Sozialklausel</p> <p></p>
<p>Kündigung, Kautions, Makler, Abstand</p> <p>Geld sparen beim Umzug</p> <p>Alle wichtigen Urteile zu Schönheitsreparaturen</p> <p>Tipps zum Wohnungswechsel</p> <p></p>	<p>Wohnwertverbesserung & Energieeinsparung</p> <p>Modernisierung durch den Vermieter</p> <p>Ankündigung, Duldung, Mieterhöhung, Fristen</p> <p>Mietermodernisierung</p> <p></p>
<p>Heizkosten und kalte Nebenkosten</p> <p>Die zweite Miete</p> <p>Kosten, Fristen, Aufteilung</p> <p>Muster-Abrechnung und Checklisten</p> <p></p>	<p>Miete kürzen – wann & wie?</p> <p>Wohnungsmängel und Mietminderung</p> <p>mit Themen wie: Schimmel, Lärm, Heizung, Umweltgifte</p> <p>300 Urteile und Beispiele</p> <p></p>

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

PANORAMA

Alter Schlachthof: Rinderställe zu Townhouses	6
Rauchmelder: Besser nicht auf den Staat warten	6
Neubaupläne in Prenzlauer Berg: Grünanlagen zu Hinterhöfen	7
Urteilen Sie selbst! Kündigung bei Gefahr für Leib und Leben?	7
Heizkosten: Höher als nötig	8
Der Mietrechtstipp: Keine Mietminderung bei defekter Heizung im Sommer	8
Der Literartipp: Pflegeheime im Überblick	8
Modernisierung Märkisches Viertel: Chaos-Sanierung mit Auszeichnung	9
Blauer Engel: Ledermöbel ohne Schadstoffe	9
Degewo-Modernisierung in der Alboinstraße: Weniger Miete für die Bullaugen	10
Heizung: Abwrackprämie für Nachtspeicher	10
Energiecontracting: Stromdach in XXL	11
Parksiedlung Lichtenrade: Kein Wohlfühl-Biotop	12
Der Buchtipp: Ganz weit oben	12
IBB-Wohnungsmarktbarometer: Preiswert wird immer knapper	13
Der Mietrechtstipp: Heizkostenverteiler: Funkablesung jetzt duldungspflichtig	13
Der Ausstellungstipp: Schauvergnügen	13

TITEL

Richtungskampf Bund und Berlin im Schlagabtausch ums Mietrecht	14
---	----

HINTERGRUND

Wohnungsbrand: Keine vorschnelle Kündigung	19
Smart Meter: Intelligent gespart oder draufgezahlt?	20
Diskriminierung: Nicht einschüchtern lassen	21
Winterdienst: Ein Schuss ins Eis?	22
Treptower Sanierungsgebiet nach dem Abschluss: Schöne neue Weide	23
Fernwärme: Kein ökologischer Selbstläufer	24
Im Todesfall: Vererbt wird auch der Mietvertrag	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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



14 Ob sich die Bundesregierung durchsetzt oder eine von Berlin organisierte Allianz aus Ländervertretern: mit einem **Richtungskampf um das deutsche Mietrecht** ist demnächst im Bundesrat zu rechnen.



Der Ruf ökologischer Vorbildlichkeit eilt der **24** **Beheizung mit Fernwärme** voraus. Nicht immer zu Recht.



19 **Wenn das Haus brennt,** sind die Schäden erheblich, die Folgen für den betroffenen Mieter unangenehm. Unser Beitrag erläutert die rechtlichen Gesichtspunkte.

Betr.: MieterMagazin 4/10, Seite 10: „Wasserpreise – Der Unmut wächst“ und MieterMagazin 10/10, Seite 4, Leserschrift „Eindeutig zu viel“

Es geht noch teurer

Der in dem Beitrag genannte Wasserpreis lässt sich noch übertreffen. Das evangelische Wohnungsunternehmen Hilfswerksiedlung Berlin berechnete mir in der Betriebskostenabrechnung 2009 für 2,069 Kubikmeter Warmwasser 95,93 Euro (46,37 Euro pro Kubikmeter). In den Jahren 2007 und 2008 kostete ein Kubikmeter noch 6,64 beziehungsweise 6,47 Euro. Drei Briefe mit der Bitte um eine Erklärung für diese gigantische Preiserhöhung wurden bisher nicht beantwortet.

W. Wencel, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/10, Seite 13, Rainer Bratfisch: „Task Force Okerstraße – Schnelle Eingreiftruppe für den Problemkiez“

Schiefe Sozialromantik

Über den Beitrag habe ich mich sehr geärgert, weil er deutlich macht, warum die sozialen Probleme in manchen Kiezen nicht in den Griff zu kriegen sind. Der Autor beschreibt erst das Rotterdamer Vorbild der „Task Force“, um gleich darauf einzuschränken, dass die Verantwortlichen in Berlin Sanktionsmaßnahmen wie Bußgelder, Streichung der Sozialhilfe oder Umsiedlung kategorisch

ablehnen. Das Jugendamt verweigert sich ohnehin aus Datenschutzgründen der Taskforce.

Stattdessen, heißt es in dem Artikel weiter, wurde ein freier Träger mit der Hilfe und Beratung für die sozial Schwachen beauftragt. Die Dame vom Senat schwärmt, dass Sinti- und Roma-Kinder jetzt nachts Boxen erlernen. Damit sie die Leute, die ihnen nicht passen, noch besser verprügeln können? Ich frage mich manchmal, was für eine schiefe sozialromantische Logik hinter solchem Handeln und solchen Artikeln steckt? Alle sozialen, ethnischen, bildungsverweigernden und integrationsresistenten Problemgruppen werden pauschal zu Opfern gemacht, denen man nur helfen muss mit noch mehr kostenlosen Sozialleistungen. Dabei wäre ein konsequentes, adäquates und konzertiertes Handeln und gegebenenfalls auch Strafen so überaus notwendig.

Mit dieser verständnisvollen Berichterstattung stoßen Sie denen, die unter antisozialem Verhalten leiden, den korrekten Mietern, die jeden Tag arbeiten, die sich für einen gepflegten Kiez einsetzen, die nicht ihren Müll aus dem Fenster werfen, die nicht bevorzugt an Bushaltestellen parken, die anderen die Tür aufhalten oder freundlich grüßen, kurz: all denen, die sich an die grundsätzlichen Regeln des Zusammenlebens halten und dabei im Berliner Alltag keinerlei Unterstützung oder Rückhalt durch Ordnungsamt, Polizei, Justiz oder Politik erhalten, vor den Kopf. Ich wünsche mir dringend mehr Gentrifizierung in diesen Problemkiezen (und auch in meiner Wohngegend), denn nur dadurch, quasi durch die „Sanktion des Wohnungsmarktes“, erhoffe ich mir eine Verbesserung der Lebensumstände.

Ich wünsche mir einen Kiez, in dem die Menschen manierlich miteinander umgehen, wo Rollstuhlfahrer die Straßenseite wechseln können, weil nicht alle Überwege zugeparkt sind, in dem selbst ein schwules Pärchen Hand in Hand über die Straße gehen kann, ohne bespuckt, beschimpft oder bedroht zu werden, in dem Menschen miteinander reden können, weil sie dieselbe Sprache spre-

chen, in der das Auto nicht zerkratzt wird, in der Nachbarn das Wort Zimmerlautstärke kennen und beachten. O. Numrich, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/10, Seite 13: „Hartz IV – Unrealistische Strompauschale“ sowie Leserbrief dazu in MieterMagazin 10/10, Seite 4: „Mehr als 1000 Kilowattstunden muss nicht sein“

Geräte ausschalten, Hirn einschalten

Wir bezahlen monatlich 31 Euro Stromkosten für zwei Personen. In den Jahren davor lagen wir bei 28 Euro. Wir sind wegen eines Heimarbeitsplatzes sehr oft zu Hause. Ich finde die Forderung nach einer Strompauschale von 44 Euro pro Person lachhaft. Wir verbrauchen zu zweit sieben Euro weniger als die jetzt gültige Strompauschale für eine Person. Vielleicht sollte da mal jemand ein Gerät aus- und das Gehirn anschalten. Irgendwer muss das ja auch bezahlen.

M. Seikrit, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/10, Seite 12, Jens Sethmann: „Nord-Neukölln – Unter Gentrifizierungsverdacht“

Erklärung bitte!

In der wohnungspolitischen Diskussion in Berlin geistert das schreckliche Wort „Gentrifizierung“ umher. Jetzt taucht es auch im MieterMagazin auf, sogar in der Überschrift eines Artikels. Vielleicht kann mich – und andere Leser eventuell auch – die Redaktion einmal darüber aufklären, was es mit diesem Ausdruck auf sich hat, woher er kommt und was er bedeutet?

G. Brandner, per E-Mail

Der ursprünglich aus dem englischen Sprachraum kommende Begriff der Gentrifizierung beschreibt eine in vielen Metropolen zu beobachtende Veränderung einzelner Stadtgebiete, in denen durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte die einkommensschwächeren verdrängt werden.

Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvd@berliner-mieterverein.de · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 58. Jahrgang 2010
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons, Sina Tschacher
Titel: Uli Staiger/die licht gestalten · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Feuerwehr, Berliner Stadtreinigung, Bundesrat, Bundesrat/Jens Wiese, Deutscher Bundestag/Ute Grabowsky, Julia Gandras, GeWoSüd, Paul Glaser, Udo Hildenstab, IBB, Lamèr Lebreton, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Jens Sethmann, Vattenfall · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro
Anzeigen: Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418

Veranstaltung Sparmaßnahmen der Bundesregierung – Auswirkungen auf die Leistungen zu den Wohnkosten

Informationsveranstaltung

am Freitag, dem 19. November 2010
um 18.30 Uhr im Seniorenclub Lindenufer,
Mauerstraße 10 a, 13597 Berlin-Spandau
mit Martin Matz, Spandauer Bezirksstadtrat
für Soziales und Gesundheit

Auf Ihr Kommen freut sich
die Bezirksleitung Spandau
des Berliner Mieterverein e.V.

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

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

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: service.berliner-mieterverein.de/service

In eigener Sache

Wer die Leserbrief-Seite des MieterMagazin regelmäßig verfolgt, weiß, dass die Redaktion sich nicht in erster Linie in den warmen Strahlen einer zustimmenden Leser-Kommentierung sonnt, sondern insbesondere auch Zuschriften mit kritischen Meinungen und gegensätzlichen Ansichten veröffentlicht. Das hat seinen guten Grund: Auch in den Spalten der Leserbrief-Rubrik sind Diskussion und Streit allemal produktiver und interessanter als Lob und Affirmation. Lassen Sie uns das weiter so halten – indem Sie uns Ihre Kritik und Ihre andere Meinung wissen lassen. Schreiben Sie uns – ob zu einem der veröffentlichten Beiträge, zu einem Thema, das Sie beachtenswert finden oder in Kommentierung der Ansicht eines anderen Lesers – die Leserbrief-Rubrik wird allein durch Ihr Zutun lesenswert und interessant.
Ihre Redaktion

P.S. Der schnellste Weg zur Redaktion ist der per E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de.
Wer den Postweg vorzieht: Berliner Mieterverein, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin. Per Fax 22626 162, Stichwort: MieterMagazin-Leserzuschrift



„Ob Dach?“ nennt MieterMagazin-Leserin
Lamèr Lebreton dieses Motiv.

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

MieterMagazin online

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



Die Giebel bleiben,
dahinter entstehen
Reihenhäuser

ALTER SCHLACHTHOF

Rinderställe zu Townhouses

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände hat der Berliner Senat den Bau von 90 weiteren Townhouses auf den Weg gebracht. Das ehemalige Entwicklungsgebiet an der Eldenaer Straße wird mehr und mehr zur monotonen Eigentums-Reihenhaus-Landschaft.

Anstelle von fünf denkmalgeschützten, aber verfallenen Rinderställen an der neu angelegten Straße Zum langen Jammer werden jetzt sechs Reihen von Townhouses entstehen. Die Giebelwände der früheren Bau-

werke bleiben stehen, der Rest der langgestreckten Stallgebäude aus den 1870er Jahren wird abgerissen. Mit den zwischen die Giebelfassaden geklemmten Reihenhäusern soll „der ursprüngliche Charakter des Gebietes erhalten werden“, erklärt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Eine vollständige Wiederherstellung sei jedoch wegen des schlechten baulichen Zustandes „wirtschaftlich nicht tragfähig“. Dass die Senatsverwaltung sich rühmt, mit dem neuen Bebauungsplan die Belange des Denkmalschut-

zes zu berücksichtigen, hat allerdings einen schalen Beigeschmack: Die Stallgebäude befanden sich lange im Besitz des Landes Berlin, doch weder der Senat noch die von ihm beauftragte Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße haben in den letzten 20 Jahren etwas gegen den Verfall unternommen.

Mit dem Slogan „Tradition neu interpretiert“ wirbt der Investor „cbs Wohnbau“ für seine Townhouses, die er unter dem Namen „Eldenaer Höfe“ zu Preisen ab 320 000 Euro vermarktet.

In den letzten vier Jahren sind mehr als 200 Grundstücke auf der 50 Hektar großen ehemaligen Industriebrache für den Bau von Reihenhäusern parzelliert worden. Das zu Prenzlauer Berg gehörende und zwischen Friedrichshain und Lichtenberg eingekleitete Gebiet ist mittlerweile eine Eigentumsinsel inmitten der Mieterstadt Berlin und macht einen eher vorstädtischen Eindruck. Wertvolles innerstädtisches Bauland wurde hier ohne Not in großem Stil an Häuslekäufer vergeben, anstatt es zum Bau von dringend benötigten preiswerten Mietwohnungen zu nutzen.

Jens Sethmann

RAUCHMELDER

Besser nicht auf den Staat warten

Im vergangenen Jahr starben in Berlin 27 Menschen bei Wohnungsbränden. Am gefährlichsten ist dabei nicht das Feuer, sondern der Rauch. In Berlin ist bisher nur ein Fünftel der Haushalte mit Rauchmeldern ausgestattet. Die Senatsverwaltung für Inneres arbeitet deshalb zurzeit an einer Gesetzesinitiative – wie in anderen Bundesländern sollen künftig auch in Berlin Rauchmelder bei Neubauten Pflicht sein, Altbauten sollen nachgerüstet werden.

Laut einer aktuellen Umfrage sind bundesweit noch immer zwei Drittel der Haushalte ohne Rauchmelder. In Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein müssen sie bis

spätestens 2014 eingebaut werden, im Saarland und Thüringen sind sie nur für Neu- und Umbauten Pflicht. Die anderen Bundesländer setzen noch immer auf Freiwilligkeit. Die wenigsten Rauchmelder wurden bisher in Berlin und Sachsen installiert. Ulrich Freise, Staatssekretär für Inneres in der Senatsverwaltung, plädiert dafür, auch in Berlin Rauchmelder zur Pflicht zu machen: „Wer keinen Rauchmelder hat, gefährdet sein Leben und das seiner Familie – wir sollten nicht auf das nächste Unglück warten.“ Und wohl auch nicht solange, bis der Einbau staatlicherseits vorgeschrieben wird. Die Feuerwehr warnt vor Billiganbietern und empfiehlt Qualitätsprodukte zum Preis von 20 bis 30 Euro. Beim Kauf ist unbedingt auf die CE-

Kennzeichnung und die Zertifizierung durch den Verband der Sachversicherer zu achten. Aufgrund ihrer langen Lebensdauer sind Rauchmelder mit fest eingebauter Zehn-Jahres-Lithium-Batterie empfehlenswert, da kein Batteriewechsel erfolgen muss. Auch eine Stumm-schaltung ist vorteilhaft: Das akustische Signal, ausgelöst zum Beispiel durch Kochdämpfe, kann der Mieter so für zehn Minuten ausschalten und in dieser Zeit die Ursache für den Fehlalarm beseitigen. Wohnungsbau-gesellschaften lassen die Rauchmelder warten, wenn Heizkosten- und Wasserzähler abgelesen werden. Aber auch wenn das alles eine Kleinigkeit kostet – diese Investition rettet Menschenleben.

Rainer Bratfisch

Foto: Brunata-Metrona



Möglichst keine Billigprodukte verwenden – Rauchmelder können Leben retten

Grünanlagen zu Hinterhöfen

Am Wasserturm in Prenzlauer Berg plant ein Investor, eine 60er-Jahre-Wohnanlage komplett umzubauen. Die Bewohner fühlen sich bedrängt, und die Politik ist sich weitgehend einig, dass die geplante Verdichtung verhindert werden müsste. Selbst Bundestagsvizepräsident Wolfgang Thierse (SPD) entdeckt den Mieter-schutz und eröffnet damit den Wahlkampf.

Zwischen Belforter und Metzger Straße stehen an der Straßburger Straße drei Zeilenbauten mit zusammen 110 Wohnungen. Gebaut wurden sie 1961. Viele der heutigen Mieter sind noch Erstbewohner, einige haben sich durch geleistete Aufbaustunden die Wohnung erarbeitet.

Als vor vier Jahren direkt nebenan an der Ecke Kollwitz-/Belforter Straße die Luxuswohnanlage „Palais KolleBelle“ hochgezogen wurde, bekamen die Bewohner schon ein mulmiges Gefühl. Nicht zu unrecht: Der „KolleBelle“-Projektentwickler Econcept hat nun auch ihr Grundstück gekauft und plant eine „Stadt-reparatur“, so Econcept-Chef Rainer Bahr.

Die offene Seite zur Straßburger Straße will er durch einen siebengeschossigen Neubauriegel mit 70 teuren Eigentumswohnungen schließen. Dafür sollen zwei Aufgänge mit zusammen 20 Wohnungen abgerissen werden. Außerdem möchte Bahr die bestehenden Gebäude um ein Dachgeschoss aufstocken und mit Aufzügen ausstatten sowie zwischen den Häusern zwei Tiefgaragen mit zusammen 140 Stellplätzen bauen – was die Hofbegrünung vernichten würde. Econcept macht also aus der offenen Wohnanlage zwei Hinterhöfe und rückt den Mietern von links und rechts, von oben und unten auf die Pelle.

„Sozialverträglich“ will Bahr sein Vorhaben machen, indem er den über 70-jährigen Mietern einen lebenslänglichen Schutz vor Eigenbedarfskündigungen garantiert, den übrigen für zehn Jahre. Fünf Jahre

soll die Miete nicht erhöht werden. Die vom Abriss betroffenen Mieter könnten alle innerhalb der Anlage eine neue Wohnung bekommen. Den ausziehenden Mietern bietet er 10000 Euro und die Umzugskosten an. Klingt gut, ist aber bei genauer Betrachtung nicht viel mehr, als er nach geltender Rechtslage ohnehin anbieten muss. „Für mich entstehen nur Nachteile – in jeder Hinsicht“, sagt eine Mieterin.

Im Bezirksamt war man sich schon länger bewusst, dass die Wohnanlage in der Immobilienbranche Begehrlichkeiten wecken würde. „Wir haben im Juli die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der



Foto: Jens Sethmann

zum Ziel hat, die Überbaubarkeit zu begrenzen“, erklärt der Pankower Baustadtrat Michail Nelken (Linke). „Wir müssen hier keine Stadt-reparatur betreiben, die Blöcke sind in Ordnung“, stimmt ihm der SPD-Bezirksverordnete Klaus Mindrup zu. Ende August trat dann Kollwitzplatz-Anwohner Wolfgang Thierse medienwirksam auf den Plan und kritisierte den Baustadtrat scharf: Er habe „jahrelang nichts zum Schutz der Wohnanlage unternommen“ und weine nun „Krokodilstränen um die bezahlbaren Wohnungen, die zu sichern er selbst versäumt hat“, so Thierse. Seine Kritik fällt allerdings auf seine Parteigenossen in der Berliner Landesregierung zurück. Unter der Regie von SPD-Senatoren wurde die Bauordnung so verändert, dass derartige bauliche Verdichtungen kaum noch zu verhindern sind.
Jens Sethmann

Der „Kolle-Belle“-Investor plant ein weiteres Neubauvorhaben in der benachbarten Straßburger Straße



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

Kündigung bei Gefahr für Leib und Leben?

Familie Schuster* hatte ihre Traumwohnung gefunden: genug Platz für alle und dann noch erschwinglich. Nach der Geburt der kleinen Tochter fingen aber die Probleme an: Schimmel im Schlafzimmer – der Alptraum aller jungen Eltern. Und dann noch die Lungenentzündung von Frau Schuster, die nicht in den Griff zu kriegen war. Dabei hatte sie sich bemüht, jeden Luftzug zu vermeiden. Wenig später folgte ihr das Baby ins Krankenhaus. Diagnose: Schwere Lungenentzündung mit Bauchfellbeteiligung. Ob der Schimmel im Schlafzimmer ...? Herr Schuster beauftragte einen Bausachverständigen. Das Ergebnis: Kältebrücken an den Außenwänden und hochgiftige Schimmelarten im Schlafzimmer. Die Schusters minderten die Miete auf Null und kündigten die Wohnung drei Wochen später fristlos. In der neuen Wohnung ging es Mutter und Tochter schlagartig besser.

Der vormalige Vermieter verlangte von den Schusters aber die Miete bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist. Schließlich hatten sie ihm keine Gelegenheit zur Mängelbeseitigung gegeben. Außerdem waren die Schusters ja selber schuld: Hatten sie die Fenster nicht immer fest geschlossen gehalten, damit Frau Schuster sich ja nicht verkühlte? Kein Wunder, dass sich Schimmel bildet, wenn man nie gescheit lüftet! Wie hätten Sie entschieden?

Das Berliner Landgericht gab den Schusters Recht: Sie wären für das Auftreten des Schimmels nicht verantwortlich. Sind Mutter und Tochter lebensgefährlich erkrankt, ist die außerordentliche fristlose Kündigung auch ohne Abmahnung begründet und eine Mietminderung auf Null berechtigt.

Elke Koeping

LG Berlin vom 20. Januar 2009

– 65 S 345/07 –

* Namen von der Redaktion geändert

HEIZKOSTEN

Höher als nötig

Laut einer Heizspiegel-Untersuchung von 12 500 Gebäudedaten durch die Beratungsgesellschaft „CO2online“ zahlen Mieter in Deutschland im Schnitt jedes Jahr mehr als 160 Euro zu viel an Heizkosten. Dafür seien vor allem zu hohe Brennstoff- und zu hohe Heiznebenkosten verantwortlich.



Foto: Kermit GmbH

Heizen könnte preiswerter sein, wenn Vermieter mehr Kostenbewusstsein hätten

Von den 760 Euro, die laut CO2online jeder Mieter durchschnittlich pro Jahr fürs Heizen ausgibt, würden 644 Euro auf Heizöl, Erdgas oder Fernwärme entfallen – circa 120 Euro zu viel. Während bei Fernwärme vor

allem falsch kalkulierte Grund- oder Leistungspreise für unnötige Kosten verantwortlich seien, ist Heizöl zum Beispiel dann zu teuer, wenn es zum falschen Zeitpunkt gekauft werde. Beim Erdgas werden dagegen Sparpotenziale oft nicht genutzt, die sich durch die Öffnung des Marktes ergeben. Ein Anbieterwechsel kann 200 bis 300 Euro sparen.

Für die Heiznebenkosten (Betriebsstrom, Wartung, Ablesung) würden im Schnitt 116 Euro fällig – 42 Euro zu viel. So werde für die Wartung oft einfach die Firma beauftragt, die die Heizung eingebaut habe, ohne andere Kostenvoranschläge einzuholen. Auch Reparaturkosten würden widerrechtlich immer wieder in die Wartungskosten einfließen. Die Betriebsstromkosten würden zum Beispiel häufig durch veraltete oder falsch eingestellte Pumpen unnötig in die Höhe getrieben.

Mieter können hier wenig Einfluss nehmen, denn dafür sind – ebenso wie für den Brennstoffeinkauf – die Vermieter zuständig. Die Kosten tragen dagegen die Mieter mit der Heizkostenabrechnung. Das bringe ein bislang wenig beachtetes Pro-

blem mit sich, so CO2online: Die Motivation, den günstigsten Anbieter zu wählen oder den günstigsten Preis zu bekommen, sei für die Hausverwaltung oder den Vermieter relativ gering.

Allerdings sind Vermieter laut Bürgerlichem Gesetzbuch (§ 556 BGB) dem Gebot der Wirtschaftlichkeit verpflichtet: „Das Gebot untersagt Vermietern, unverhältnismäßig hohe Kosten an ihre Mieter weiterzugeben“, sagt CO2online-Geschäftsführer Johannes Hengstenberg. CO2online rät deshalb allen Mietern, sich zu Beginn der Heizperiode zu informieren, ob sie zu viel für Brennstoffkauf, Betriebsstrom und dergleichen zahlen müssen. Dabei hilft ihnen ein vom Bundesumweltministerium gefördertes Heizgutachten. Mit den Ergebnissen haben Mieter dann gegenüber Vermieter oder Hausverwaltung gute Argumente in der Hand, falls die Kosten tatsächlich überdurchschnittlich hoch sind. *Kristina Simons*

➔ Mieter können sich unter www.heizspiegel.de ein kostenloses Heizgutachten erstellen lassen.

DER LITERATURTIPP

Pflegerheime im Überblick

90 000 Frauen und Männer in Berlin sind pflegebedürftig. Mehr als 27 000 davon leben in Pflegeheimen. Die 2. Auflage des „Pflegerheimführers“ stellt – nach Bezirken geordnet – rund 250 Pflegeheime mit Foto und Kurzbeschreibung vor. Die wichtigsten Angaben zu Qualität, Ausstattung und Preisen sind in übersichtlichen Tabellen dargestellt und ermöglichen einen Qualitätsvergleich. Reportagen, Porträts von Bewohnern, Interviews mit Experten und Anschriften von Beratungseinrichtungen machen das Verzeichnis zu einem unentbehrlichen Nachschlagewerk. Mit Claus Fussek kommt auch ein Kritiker der „Pflegermafia“ zu Wort. Er fordert bessere Rahmenbedingungen, zum Beispiel mehr unangemeldete Kontrollen, verpflichtende Schulungen für das Personal und eine überprüfbare Dokumentation der Pflegeleistungen. Diese Broschüre ist ein Schritt zu mehr Transparenz bei den Pflegeheimen.

Rainer Bratfisch



■ *Pflegerheimführer Berlin 2010/2011, Berlin 2010. 234 Seiten, 12,80 Euro*

DER MIETRECHTSTIPP

Keine Mietminderung bei defekter Heizung im Sommer

Ist die Heizungsanlage defekt, so stellt dies grundsätzlich einen Mietminderungsgrund dar, wenn infolgedessen die üblicherweise zu erwartenden Raumtemperaturen nicht mehr erreichbar sind. Also nicht das technische Versagen selbst ist der Mietminderungsgrund, sondern die erhebliche Beeinträchtigung in der Gebrauchsfähigkeit der Wohnung. So wirkt sich die zweifellos defekte Heizungsanlage bei hochsommerlichen Temperaturen nicht beeinträchtigend aus. Dann aber kann auch die Miete nicht gemindert werden. *mr*

MODERNISIERUNG MÄRKISCHES VIERTEL

Chaos-Sanierung mit Auszeichnung

Für die energetische Sanierung des Märkischen Viertels erntet die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau von allen offiziellen Seiten Lob und Anerkennung. Sogar auf der „Expo“ in Shanghai wurde die Großwohnsiedlung als ökologisches Vorzeigeprojekt präsentiert. Für die betroffenen Mieter stellt sich das etwas anders dar.

Die Baudurchführung im Märkischen Viertel gab vielen Mietern Anlass zu deutlicher Kritik

„Besser ist es nicht geworden“, meint eine Bewohnerin aus der Fürstenwalder Straße. Abgesehen vom Vollwärmeschutz sieht sie keinerlei Verbesserungen. Vorhandene teure Fliesen wurden durch Standard-Fliesen ersetzt und das Bad wurde mit einem Waschbecken ausgestattet, das kleiner ist als vorher. Wie andere Mieter auch berichtet sie zudem von einer äußerst chaotischen Baudurchführung. Teppiche wurden nicht ordnungsgemäß abgedeckt, neue mieter eigene Einbauküchen verschmutzt und aus den angekündigten drei Wochen in der Umsetzwohnung wurden acht. „Probleme gibt es bei fast jedem Mieter“, sagt Rechtsberater Thomas Florange vom Berliner Mieterverein (BMV). Weil den ganzen Tag die Türen offen



Foto: Christian Muhrbeck

standen, verschwanden bei mehreren Bewohnern Gegenstände wie Notebook, Schmuck oder Bohrmaschinen aus Keller oder Wohnung. Eine Familie musste ein Jahr darum kämpfen, bis der mit Betonspritzern verunstaltete Teppich ersetzt wurde. Besonders empörend ist der Fall eines älteren Ehepaares, dessen vormals barrierefreie Wohnung mit Schwellen ausgestattet wurde. Nach dem Wiedereinzug stürzte die alte Dame prompt und brach sich einen Zeh. „Wir hatte die Gesobau vor-

her ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bewohnerin auf eine schwellenfreie Wohnung angewiesen ist“, so Rechtsberater Florange. Sein Eindruck: Die Beeinträchtigungen gehen weit über das hinaus, was bei einer Sanierung dieser Größenordnung nun mal unvermeidlich ist. Immerhin konnte der BMV für seine Mitglieder eine Umsetzwohnung für die Kernbauzeit durchsetzen.

„Eine hundertprozentig staubfreie Sanierung gibt es nicht“, meint dazu die Sprecherin der Gesobau, Kirsten Huthmann, die den Vorwurf einer „chaotischen Baudurchführung“ zurückweist. Sie spricht von bedauerlichen Einzelfällen. Lediglich beim Pilotprojekt am Eichhorstweg sei es nicht optimal gelaufen: „Wir haben aus diesen Fehlern gelernt und unsere Kundenbetreuung optimiert.“ Insgesamt wird die Gesobau bis zum Jahre 2016 rund 440 Millionen Euro in Wärmedämmung und moderne Standards von 13000 Mietwohnungen investieren. Die Mieten steigen nur moderat: Aufgrund der Einsparungen bei den Nebenkosten liegen die Mietsteigerungen bei 15 bis 35 Euro monatlich. *Birgit Leiß*

BLAUER ENGEL

Ledermöbel ohne Schadstoffe

Mittlerweile tragen 11 500 Produkte von rund 1050 Unternehmen in 90 verschiedenen Produktgruppen das Umweltzeichen Blauer Engel. Und es werden immer mehr: Neu ist der Blaue Engel für emissionsarme und in Herstellung und Entsorgung umweltfreundliche Ledermöbel.

Leder kann aufgrund seiner großen Oberfläche und der langen Lebensdauer gesundheitsgefährdende Emissionen in Innenräumen verursachen. Bei der Verarbeitung der Rohhäute zu Leder in Gerbereien werden häufig problematische Stoffe eingesetzt. Dazu zählen zum Beispiel Chromverbindungen, die bei unsachgemäßer Handhabung zu einer giftigen und Hautallergien auslösenden Chrom-VI-Belastung des Produkts führen. In Polsterleder mit dem Blauen Engel darf Chrom IV deshalb nicht nachweisbar sein. Zudem dürfen keine Häute von wildlebenden, bedrohten Tierrassen verwendet worden sein. Demnächst soll es noch weitere Blaue Engel geben: für energieeffiziente und klimafreundliche Haushaltslampen, für Mikrowellen, Voice-over-IP- (Internet-)Telefonie und Geschirrspüler.

eingesetzt. Dazu zählen zum Beispiel Chromverbindungen, die bei unsachgemäßer Handhabung zu einer giftigen und Hautallergien auslösenden Chrom-VI-Belastung des Produkts führen.

In Polsterleder mit dem Blauen Engel darf Chrom IV deshalb nicht nachweisbar sein. Zudem dürfen keine Häute von wildlebenden, bedrohten Tierrassen verwendet worden sein. Demnächst soll es noch weitere Blaue Engel geben: für energieeffiziente und klimafreundliche Haushaltslampen, für Mikrowellen, Voice-over-IP- (Internet-)Telefonie und Geschirrspüler.



Foto: Sabine Münch

Mehr Informationen zum Blauen Engel im Internet unter <http://blauer-engel.de/>

Umweltfreundliche Ledermöbel werden jetzt mit dem Blauen Engel ausgezeichnet

DEGEWO-MODERNISIERUNG IN DER ALBOINSTRASSE

Weniger Miete für die Bullaugen

16 Prozent Mietminderung räumte ein Gericht einer Mieterin ein, deren Wohnung durch eine Modernisierung „verschlimmbessert“ wurde. Ihr Vermieter, die Wohnungsbaugesellschaft Degewo, zeigt sich überrascht von dem Urteil.



Foto: Sabine Münch

Weniger Licht-einfall nach der Sanierung: Die 81-jährige Mieterin setzte einen Mietabzug durch

Um die Sanierung der Alboinstraße gab es von Anfang an viel Streit. Auf Mieterwünsche wurde wenig Rücksicht genommen, die happigen Mieterhöhungen schockten die Bewohner. Nicht zufrieden waren viele

Mieter auch mit den neuen Fenstern und Balkontüren. Sie sind erheblich kleiner als die alten und liegen zudem durch die Wärmedämmschicht tiefer. Die Folge: Es kommt weniger Licht in die Wohnungen (MieterMagazin 7+8/2008, Seite 10: „Blick durchs Bullauge“).

Einige Mieter kürzten daraufhin die Miete und wurden von der Degewo verklagt. Im Fall eines 81-jährigen Mitglieds des Berliner Mietervereins entschied nun das Amtsgericht, dass wegen der Verkleinerung der Glasflächen um 23 und 28 Prozent eine Mietminderung von 3 Prozent pro Fenster angemessen sei (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 30. August 2010 – 20 C 83/10). Für den Wegfall der Speisekammer setzte die Richterin einen Abzug von 4 Prozent an. Insofern sei die von der Mieterin zuvor vorgenommene Mietminderung nicht zu beanstanden. Darüber hinaus monierte das Gericht die Mieterhöhungserklärung der Degewo. Sie entspreche nicht den

Vorgaben des Gesetzes. So sei nicht nachvollziehbar, wie die pauschalen Instandhaltungsanteile berechnet wurden. Der Modernisierungszuschlag in Höhe von 109 Euro wurde daher zurückgewiesen. Das Urteil ist rechtskräftig.

Welche Folgen die Entscheidung für die anderen anhängigen Klagen hat, ist nicht abzusehen. Ein anderer Richter muss sich nicht auf diese mieterfreundliche Entscheidung stützen. Allerdings hat das Landgericht Berlin schon einmal bestätigt, dass die Miete gemindert werden darf, wenn bei einer Modernisierung kleinere Fenster eingebaut werden (LG Berlin vom 8. Januar 2004 – 67 S 312/01). Die Degewo will sich derzeit zu dem Urteil nicht äußern. Man sei überrascht und müsse erst einmal prüfen, wie man damit umgehe, so ein Sprecher. Bisher wurden in den sogenannten Alboinhöfen 255 Wohnungen saniert, ab Frühjahr 2011 sollen weitere 726 folgen.

Birgit Leiß

HEIZUNG

Abwrackprämie für Nachtspeicher

Elektrische Speicherheizungen, die sich nachts aufladen und die gespeicherte Wärme tagsüber wieder abgeben, waren vor allem in den 50er- und 60er-Jahren eine beliebte Alternative zu Kohle- und Öl-Öfen. Doch Nachtspeicherheizungen gelten mittlerweile vor allem aus Gesundheits- und Umweltgründen als äußerst bedenklich. Der Berliner Stromversorger Vattenfall fördert den Austausch.

Nachtspeicherheizungen bis zum Baujahr 1976 können das extrem gesundheitsschädliche Mineral Asbest enthalten. Außerdem heizen sie äußerst ineffizient und verursachen nicht nur mehr CO₂-Emissionen, sondern auch höhere Kosten als andere Heizsysteme. Deshalb dürfen Geräte, die vor dem 1. Januar 1990 ein-

gebaut oder aufgestellt wurden, nach dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden.

Nach Angaben des Versorgers Vattenfall sind in Berlin noch etwa 25 000 Nachtspeicherheizungen in Betrieb, davon rund 70 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern mit bis zu 20 Wohneinheiten. Der Energiekonzern will Berliner Vermieter sowie Haus- und Wohnungseigentümer schon jetzt dazu motivieren, ihre elektrischen Speicheröfen durch ein anderes Heizsystem zu ersetzen. 350 Euro gibt es bis Ende des Jahres pro



Wohneinheit für die Demontage. Wer als Mieter den Nachtspeicherofen aus seiner Wohnung verbannen möchte, kann seinem Vermieter das als Tipp weitergeben.

Laut Vattenfall-Sprecher Hannes Stefan Hönemann will das Unternehmen mit dieser Abwrackprämie Zusagen aus seiner Klimaschutzvereinbarung mit dem Senat einlösen, den effizienten und klimaschonenden Umgang mit Energien zu unterstützen. Gleichzeitig will Vattenfall den Einsatz von Wärmepumpen fördern: Wer eine Nachtspeicherheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, kann zusätzlich 500 Euro beantragen. Allerdings gilt das nur für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern. ks

◀ *Vattenfall hisst die Umweltflagge – nicht ganz uneigennützig*

■ *Weitere Informationen unter der kostenlosen Telefonnummer 0800-133 8833 (Montag bis Freitag von 7 bis 19 Uhr) und im Vattenfall Center Berlin, Nürnberger Straße 14/15, 10789 Berlin*

ENERGIECONTRACTING

Stromdach in XXL

Seit Ende Juli ist der größte stromerzeugende Altbau der Stadt am Netz: 263 000 Kilowattstunden Stromüberschuss im Jahr und preiswerte Wärme für 413 Wohnungen produzieren zwei Blöcke zwischen Jakobsohn-, Pistorius- und Steigenberger Straße in Berlin-Weißensee mit einer Schrägdach-Photovoltaikanlage und sechs Mini-Blockheizkraftwerken (BHKW).

Das Kraftwerk auf dem Dach und im Keller bringt den Mietern niedrigere Heizkosten, dem Vermieter zusätzliche Einnahmen, dem Energiedienstleister Gewinne und der Umwelt eine beträchtliche Minderung der CO₂-Emissionen. Ein klassische „Win-Win-Situation“ also? Zuerst aber mussten die Voraussetzungen stimmen: kein Schlagschatten von Bäumen oder

Nachbargebäuden, intakte Dächer, keine geplanten Umbaumaßnahmen im Dachgeschoss. All das konnte das Wohnungsunternehmen „GeWoSüd“ garantieren.

Die Berliner Energieagentur (BEA) investierte in Weißensee 800 000 Euro in das Solarstromdach und 450 000 Euro in die sechs Mini-BHKW. Die BEA betreibt die gesamte Energieversorgungsanlage und zahlt der GeWoSüd Miete für die von den Solarmodulen belegte Dachfläche. Im Gegenzug erhielt sie langfristige Verträge für die Photovoltaikanlage (20 Jahre) und die BHKW (15 Jahre) – und sie bekommt die Einspeiseerlöse für den Solarstrom. Die Preise für die in den BHKW erzeugte Wärme verhandelte die BEA mit der GeWoSüd, die sie an die Mieter weitergibt. Diese sparen etwa 13 Prozent an



Foto: GeWoSüd

Heizkosten, so Matthias Löffler, Prokurist der GeWoSüd. Und auch die Umwelt profitiert von der klimafreundlichen Kombination: Die CO₂-Emissionen des Viertels sinken um bis zu 476 Tonnen pro Jahr. Inzwischen interessieren sich auch andere Wohnungsbaugesellschaften für dieses Modell.

Rainer Bratfisch

Kraftwerk im Oberstübchen: Berlins größte Schrägdach-Photovoltaikanlage befindet sich in Weißensee

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fliesenboden, neues Wannenbad, Balkon, Kamin, etc.



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

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



PARKSIEDLUNG LICHTENRADE

Kein Wohlfühl-Biotop

Lange Gesichter bei einer Mieterversammlung Ende September in der Parksiedlung Lichtenrade. Fast 140 Bewohner waren gekommen, um von ihrem Vermieter zu erfahren, wie es weitergehen soll mit der Abarbeitung zahlreicher vorhandener Mängel. Doch das Petruswerk hatte seine Teilnahme kurzfristig abgesagt – ein Armutszeugnis für das katholische Wohnungsunternehmen des Bistums Berlin.

Seit der Modernisierung der 836 Wohnungen im Jahre 2007/2008 ist hier nichts mehr, wie es einmal war. Sämtliche Haustüren schließen nicht richtig, so dass es im Winter zu einem enormen Wärmeverlust kommt. Bei sehr hohen Temperaturen im Sommer lassen sich einige Türen wiederum nur mit Gewalt öffnen. Die Keller werden regelmäßig zu Biotopen inklusive Fröschen, weil sie nach starken Regenfällen überschwemmt sind. Auch im Parkhaus läuft das Wasser die Wände herunter. Er müsse sein Auto immer aus

der Feuchtzelle holen, scherzt ein Mieter.

Für die Wohnungen gibt es ebenfalls eine lange Mängelliste. So fehlt bei einigen Balkonen seit drei Jahren der Austritt und die Farbe platzt von den Balkonwänden.

„Wir Mieter sind frustriert darüber, wie das Petruswerk mit uns umgeht“, sagt Rainer Meinicke von der „Interessengemeinschaft Parksiedlung Lichtenrade“. Die 2006 gegründete Mieterinitiative sammelt die Beschwerden der Mieter und versucht mit Unterstützung des Berliner Mietervereins (BMV) das Petruswerk zur Nachbesserung zu bewegen. „Wir hören zwar immer Versprechungen seitens der Verwaltung, aber meistens passiert nichts“, sagt Meinicke. Dass bei der Modernisierung einiges schief gelaufen ist, räumt auch das Petruswerk ein. Aber: Immer wieder heißt es, man müsse erst den Rechtsstreit mit der jeweiligen Bau-firma abwarten, bevor man die Schäden beheben könne. „Das ist mietrechtlich völlig irrelevant“, weiß

indessen BMV-Rechtsberater Dr. Michael Häberle. Er spricht von einer nicht hinnehmbar „schleppenden Abarbeitung“ der Mängel.

Auch um die Betriebskostenabrechnungen gibt es viel Ärger. Wie sich herausstellte, ist die mit der Hausreinigung und Gartenpflege beauf-



Foto: Christian Muhrbeck

tragte Firma „AKKO Gebäudemanagement GmbH“ wirtschaftlich so eng mit dem Petruswerk verbunden, dass sie als vermietereigene Firma anzusehen ist. Beide gehören der AVILA-Firmengruppe an. Geschäftsführer sowohl des Petruswerks als auch der Firmengruppe AVILA ist Dr. Douglas Fernando.

„Die Einschaltung des Subunternehmers verursacht unnötige Mehrkosten, weil sich Mehrwertsteuerzahlungen aufsummieren“, erklärt Dr. Häberle. Er hält das für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und hat für seine Mitglieder ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 19 Prozent geltend gemacht. Was indes mit der Zwischenschaltung des Subunternehmens bezweckt wird, ist unklar, denn bei der Mehrwertsteuer handelt es sich steuerlich um einen „Durchreichposten“, einen Gewinn macht das Petruswerk deshalb also nicht. Auf seine Nachfragen hat Dr. Häberle bis dato keine Antwort bekommen. Auch für das MieterMagazin war beim Petruswerk bis Redaktionsschluss niemand zu einer Stellungnahme zu bewegen – trotz wiederholter Nachfragen.

Birgit Leiß

Wenn es regnet, läuft in Gebäuden der Parksiedlung Lichtenrade regelmäßig der Keller voll

DER BUCHTIPP

Ganz weit oben

Die Zentren boomender Großstädte in Fernost sind bekanntermaßen geprägt vom großflächigen Abriss historischer Wohnviertel, die durch enggebaute Wolkenkratzer ersetzt werden. Wohnungen sind dennoch Mangelware, denn so schnell wie Zuwanderer in die Städte strömen, kann Wohnraum nicht geschaffen werden. Weniger bekannt sind die mitunter seltsamen Auswüchse, die das rasante Wirtschaftswachstum mit sich bringt: Die kanadische Architektin Rufina Wu und der deutsche Fotograf Stefan Canham dokumentieren ganze Siedlungen, die illegal auf Hochhausdächern der Millionen-Metropole Hongkong errichtet wurden. Das Spektrum reicht von einfachsten Hütten bis hin zu komplexen mehrstöckigen Hauskonstruktionen. Zahlreiche Fotografien und Grundrisszeichnungen bilden Lebensumfeld und individuelle Einrichtungen ab. Darüber hinaus wird zu jeder Siedlung die Geschichte ihres Entstehens erzählt, eingebunden in die persönliche Biografie ihrer Bewohner. Ein Essay über die Besonderheiten der Wohnungspolitik in Hongkong in den letzten 50 Jahren ergänzt den aufwändig gestalteten Bildband.

Elke Koepping



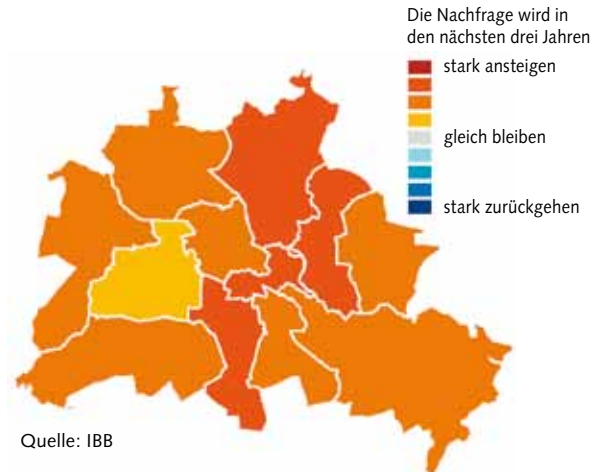
■ Rufina Wu, Stefan Canham, „Portraits from above – Hong Kong's informal rooftop communities“, Peperoni Books Berlin 2009, Hardcover deutsch/englisch 45 Euro, Flexicover englisch/chinesisch 25 Euro

Preiswert wird immer knapper

Im „Wohnungsmarktbarometer“ der Investitionsbank Berlin kommen die befragten Marktbeobachter zu der Einschätzung, dass sich die Wohnungsmarktlage der Hauptstadt weiter anspannt – besonders im preiswerten Segment.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) veröffentlicht neben ihrem jeweils im Frühjahr erscheinenden „Wohnungsmarktbericht“ auch ein sogenanntes Wohnungsmarktbarometer, das die Marktsituation auf Grundlage einer Expertenumfrage abbildet. 244 Akteure, vornehmlich Vertreter von Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Maklerbüros, Kredit- und Bauwirtschaft, aber auch Experten aus Verwaltung, Wissenschaft und Interessenverbänden kommen in dem Bericht zu der überwiegenden Einschätzung, dass die Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt weiter zunehmen wird. Insgesamt rechnen die Experten in allen Marktsegmenten und den meisten Bezirken mit einer steigenden Nachfrage, mit steigenden Preisen,

einer Verknappung des Angebots und einem Rückgang der Leerstände. Auch eine zunehmende Segregation – der Rückzug einkommensschwacher Haushalte aus den zentralen Lagen Berlins an den Stadtrand – ist eine mehrheitlich geäußerte Einschätzung der von der IBB befragten Wohnungsmarktbeobachter. Besonders brisant sei die Lage, so der IBB-Vorsitzende Ulrich Kissing, „wie schon in den vergangenen Jahren im unteren Preissegment der Mietwohnungen“. Erhebliche Defizite verzeichnen dabei die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Prinzipiell sei das gesamte Berliner Stadtgebiet mit Ausnahme von Marzahn und Reinickendorf betroffen. Auch für die Zukunft gibt der IBB-Bericht keine Entwarnung: Neben den Innenstadtbezirken sei selbst in Spandau mit einer signifikanten Verknappung bei den preiswerten Wohnungen zu rechnen. Eine besondere Schwierigkeit auf dem Wohnungsmarkt stellt nach



Quelle: IBB

Ansicht der Studie die Zahlungsfähigkeit der Nachfrager dar: Sowohl geringe Einkommen wie auch stetig steigenden Nebenkosten werden als größte „aktuelle Probleme“ genannt.

Das Investitionsklima wird – gegenläufig zum Trend der beiden letzten Jahre – überwiegend wieder freundlich beurteilt. Der Seite der Wohnungsanbieter empfehlen die Experten zwecks Verbesserung ihrer Marktchancen vor allem Investitionen in die Bereiche energetische Sanierung und Barrierefreiheit.

Udo Hildenstab

Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



DER MIETRECHTSTIPP

Heizkostenverteiler: Funkablesung jetzt duldungspflichtig

Immer mehr Vermieter stellen die bisherigen Heizkostenverteiler auf Funkablesetechnik um. Noch im Februar 2010 entschied das Amtsgericht Schöneberg: Mieter brauchen den ersetzenden Einbau einer Funksteuerung der Wärmemengenzähler und Wasseruhren nicht zu dulden. Nun aber liegt eine entgegenstehende verbindliche Entscheidung des BGH vor. Danach besteht eine Duldungspflicht des Mieters, wenn der Vermieter beabsichtigt, eine Lücke bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs zu schließen. Im beurteilten Fall betraf dies die Erfassung der Rohrwärmeabgabe (§ 4 Abs. 2 Halbsatz 2 HeizkostenVO). Außerdem ergibt sich aus der Entscheidung, dass der Mieter die Umrüstung der Heizkostenverteiler auf Funkablesetechnik zu dulden hat (BGH vom 12. Mai 2010 – VIII ZR 170/09, MM 9/2010, Seite 29).

mr

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Schauvergnügen

250 Städtebau- und Architekturmodelle aus ganz Deutschland sind in der Ausstellung „Realstadt“ zu sehen. Gezeigt werden sowohl nüchterne Veranschaulichungen als auch größtenwahnsinnige Fantasieprojekte, die nie realisiert wurden. Für die Kuratoren steht das „Schauvergnügen“ im Vordergrund. So stehen edle Entwürfe von Stararchitekten direkt neben Stadtmodellen aus Schuhkartons, die Grundschüler bei einer Projektwoche gebastelt haben. Wer die vier Euro Eintritt nicht scheut, bekommt außerdem einen Einblick in die schroffe Industriearchitektur des ehemaligen Kraftwerks Mitte – im Maßstab 1:1



■ *Realstadt, ehemaliges Kraftwerk Mitte, Köpenicker Straße 70, täglich von 10 bis 20 Uhr, bis zum 28. November, Eintritt 4 Euro, ermäßigt 2 Euro, Schüler und Studenten frei*
www.realstadt.de

js



Richtungskampf

Foto: Bundesrat

Bund und Berlin im Schlagabtausch ums Mietrecht

Mitte Oktober kündigte der Berliner Senat eine Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mietrechts an. Deren Hauptstoßrichtung: Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen gekappt, die Modernisierungumlage verringert werden. Das Land Berlin schickt damit einen Gegenentwurf zu der angekündigten Mietrechtsnovelle des Bundes ins parlamentarische Rennen. Die schwarz-gelbe Bundesregierung plant nämlich, mit ihrem Entwurf Mieterrechte zu beschneiden, um ihre Klimaschutzziele bei anderen Interessengruppen salonfähig zu machen. „Berlin lehnt die vorgesehene Verschlechterung des Mietrechts zu Lasten der Mieterinnen und Mieter durch die Bundesregierung ab“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD). Die beiden gegensätzlichen Mietrechtsreform-Vorschläge könnten bald im Bundesrat aufeinander treffen. Der Ausgang des Mietrechtskampfes ist ungewiss.

Wohin es mit dem Mietrecht in Deutschland geht, entscheidet sich wohl demnächst im Bundesrat

„Mit den nun vom Senat vorgeschlagenen Änderungen soll das soziale Mietrecht in Deutschland gestärkt und ein wirksamer und gerechter Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern erreicht werden“, erklärt Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer. Weil das Mietrecht in die Zuständigkeit des Bundes fällt, will die Berliner Landesregierung im November über den Bundesrat ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren in Gang setzen. Geändert werden sollen die mietrechtlichen Vorschriften im Wirtschaftsstrafgesetz und im Bürgerlichen Gesetzbuch sowie die Energieeinsparverordnung.

„Wir begrüßen, dass der Berliner Senat sich endlich um die steigenden Mieten kümmern will“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Er mahnt aber gleichzeitig auch Anstrengungen an, um die Initiative zum Erfolg zu führen, und sieht in Einzelfragen noch Klärungsbedarf.

Dem Gesetzentwurf des Senats zufolge soll die Miete künftig in laufenden Mietverhältnissen innerhalb von vier Jahren maximal um 15 Prozent angehoben werden können. Bislang dürfen Vermieter die Nettomiete in drei Jahren um bis zu 20 Prozent erhöhen. Der BMV hält die angepeilten 15 Prozent in vier Jahren für „mehr als genug“. Für die Mieter sei diese Kappung ein wichtiges Signal zur Entlastung – für die Vermieter wiederum bleibe der Erhöhungsspielraum in einem auskömmlichen Bereich.

Um die Akzeptanz von energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen, soll – so ein weiterer wichtiger Punkt des Senatsentwurfs – die Modernisierungsumlage gesenkt werden. Heute können Eigentümer nach einer Modernisierung elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete umlegen, ohne dass die Mieterhöhung irgendeiner Kappung unterliegt. Senatorin Junge-Reyer möchte diesen Wert auf neun Prozent senken. Für den Mieterverein ist die Absenkung der Umlage allerdings nur „ein Schritt in die richtige Richtung“. Weil die Möglichkeit der Modernisierungsumlage im Prinzip nicht ins System der Vergleichsmiete passt, fordert der BMV, sie ganz abzuschaffen. Die Wertsteigerung solle stattdessen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete vom Vermieter geltend gemacht werden.

Um auch bei Neuvermietungen eine Kostengrenze zu ziehen, will Berlin eine Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes herbeiführen. Heute ist die Lage nicht nur in der Hauptstadt so, dass Eigentümer den Mietpreis einer neu zu vermietenden Wohnung ohne jede Beschränkung frei festlegen können: Erlaubt ist, was der Markt hergibt. Mietwucher kann nur ver-

folgt werden, wenn ein Vermieter eine in der Stadt herrschende Wohnungsnotlage ausnutzt. Die Bundesratsinitiative des Senats sieht nun

Die Lücke wird weidlich ausgenutzt

vor, dass bei der Beurteilung, ob eine Notlage besteht, nicht der Wohnungsmarkt der gesamten Kommune betrachtet wird, sondern auch für einzelne Stadtteile eine Wohnungsknappheit festgestellt werden kann. Weil heute zum Beispiel in den Berliner Außenbezirken Wohnungen leer stehen, greifen in den gefragten Innenstadtbezirken die Einschränkungen des Wirtschaftsstrafrechts nicht, was Vermieter weidlich ausnutzen. Laut Berliner Mietspiegel 2009 lagen die Neuvertragsmieten zum Beispiel im Ortsteil Kreuzberg um 33 Prozent über den Bestandsmieten. Würde das Wirtschaftsstrafgesetz angewandt, dürfte bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 20

Prozent überschritten werden. Bei Verstößen drohten Bußgelder bis zu 50000 Euro. Für die Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes sieht der Berliner Mieterverein auch in vielen anderen Bundesländern Bedarf und Zustimmung. Darüber hinaus fordert der BMV aber auch eine generelle zivilrechtliche Kappung der Neuvertragsmieten bei zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bundeskanzlerin Angela Merkel sucht mit ihrem Mietrechtsvorstoß Rückenwind für ihre Klimaziele bei den Vermietern: Energetische Maßnahmen in Wohngebäuden sollen die Mieter zahlen



Foto: Deutscher Bundestag/Ute Grabowsky

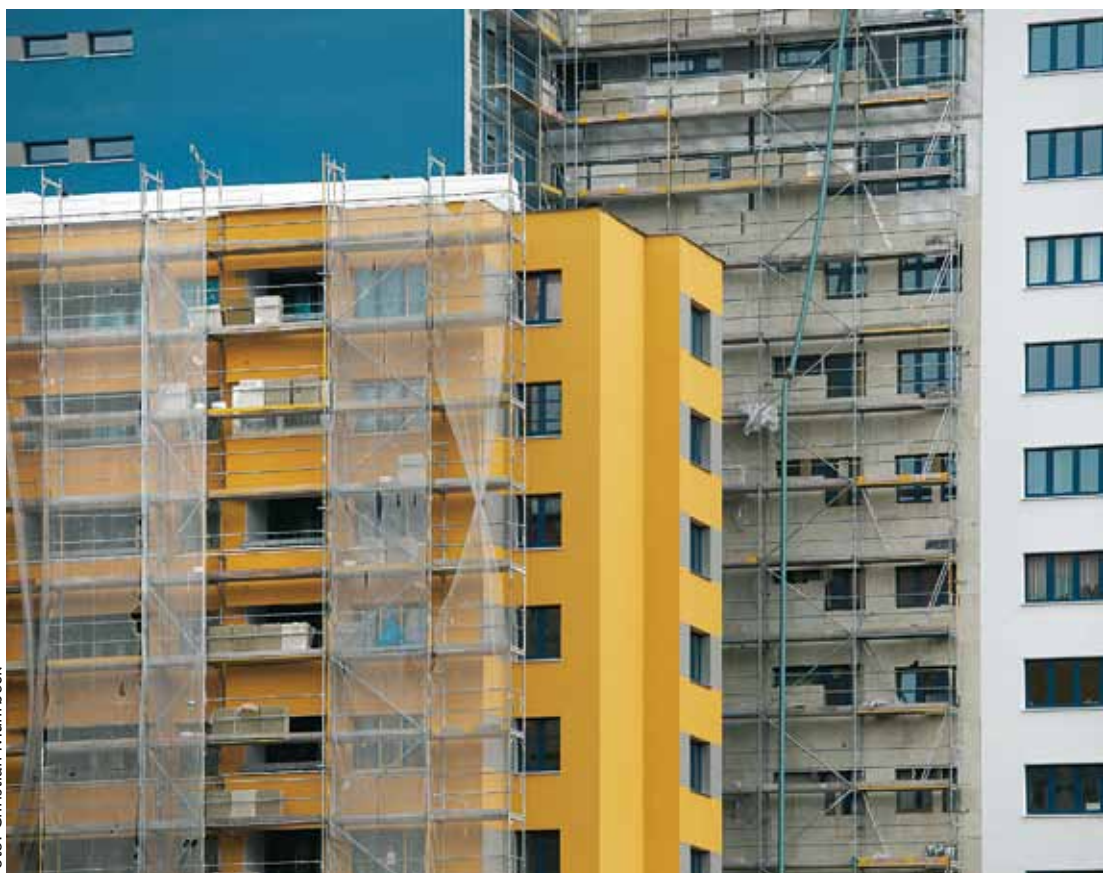


Foto: Christian Muhrbeck

Damit Mieter den energetischen Zustand eines Wohngebäudes vor Bezug erfahren, will der Berliner Bundesratsvorstoß den Energieausweis zum Bestandteil des Mietvertrages machen. Dabei soll durch eine Änderung der Energieeinsparverordnung nur noch der bedarfsorientierte Energieausweis zugelassen werden, weil dieser mehr Vergleichbarkeit gewährleistet als der verbrauchsabhängige Energieausweis, welcher auch das Heizverhalten der Mieter widerspiegelt. Künftig soll bereits bei der Wohnungsbesichtigung dem Mietinteressenten eine Kopie des Energieausweises ausgehändigt werden. Nach Ansicht des Berliner Mietervereins ist allerdings nicht einzusehen, weshalb der Ausweis den bereits im Hause wohnenden Mietern nicht ebenso zugänglich gemacht wird.

Heute müssen Vermieter den Energieausweis nur dann vorweisen, wenn die Mietinteressenten ausdrücklich danach fragen. Von sich aus legen die Vermieter den Ener-

Foto: Christian Muhrbeck



Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer will mit ihrem Mietrechtsvorschlag Auswüchse auf dem Wohnungsmarkt reglementieren und Mieter schützen: Neuabschlussmieten sollen in der Höhe begrenzt werden, die Modernisierungsumlage soll sinken und der Energieausweis fester Bestandteil eines Wohnungsangebots werden



Ein Marschrichtungswechsel mit System?

Eine Berliner Bundesratsinitiative zum besseren Schutz der Mieter war in der Vergangenheit schon von vielen Seiten gefordert worden, unter anderem auch durch den Berliner Mieterverein. Doch Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer hatte diese Ansinnen bislang rundweg abgelehnt. Die SPD-Politikerin bestritt immer wieder, dass Handlungsbedarf besteht: Die Mieten seien in Berlin, verglichen mit anderen Großstädten, günstig, der Mietanstieg moderat, es gebe über 100 000 leer stehende Wohnungen und jeder könne eine angemessene und bezahlbare Wohnung in Berlin finden.

Dass die Einkommen in Berlin weit aus niedriger sind als in München oder Hamburg, die Mieten in innerstädtischen Lagen durchaus dramatische Sprünge vollziehen und viele der leer stehenden Wohnungen gar nicht auf dem Wohnungsmarkt an-

geboten werden, hatte die Sicht der Senatorin nie getrübt. Vor diesem Hintergrund liegt der Eindruck nahe, dass ihre plötzliche Hinwendung zu den Mieterbelangen auch mit den im September 2011 anstehenden Abgeordnetenhauswahlen zu tun hat, bei denen sich nach neueren Umfragen die Sozialdemokraten vor allem auch einer starken grünen Konkurrenz erwehren müssen.

Weiter dürfte auch das sich abzeichnende Scheitern des umkämpften Berliner Klimaschutzgesetzes ein Beweggrund für den Senatsvorstoß sein. Rot-Rot hat sich auch auf einen vorliegenden vierten Gesetzentwurf nicht einigen können. Nun drohen die von der Bundesregierung geplanten Gesetzesänderungen zur Durchsetzung des Energiekonzepts das Berliner Klimaschutzgesetz zu überholen. *js*

Foto: Christian Muhrbeck



gieausweis nur selten vor. Seinen eigentlichen Zweck, für mehr Transparenz auf den Wohnungsmarkt zu sorgen, erfüllt der Energieausweis deshalb nicht wirklich.

Ein weiterer Punkt des Senats-Vorstoßes: Um abzuschließen, dass die Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung („Contracting“) nicht zu Lasten der Mieter geschieht, soll diese nur dann zulässig sein, wenn die Mehrheit der Mieterschaft dem zustimmt. Der Berliner Mieterverein begrüßt diese Neuerung, verlangt



Foto: Udo Hildenstab



Foto: Christian Muhrbeck

aber ergänzend, den Vermieter zu verpflichten, den Mietern zuvor durch transparente Darlegung der durch die Umstellung zu erwartenden Heizkosten eine sachgerechte Entscheidung zu ermöglichen. Städte und Gemeinden sollten gesetzlich verpflichtet werden, beim Aufstellen von Mietspiegeln Merkmale wie gute oder schlechte Wärmedämmung und moderne oder alte Heizungsanlagen zu berücksichtigen. Zur realistischen Wiedergabe der Wohnungsmarktverhältnisse schlägt der BMV außerdem vor, bei der Datenerhebung für den Mietspiegel nicht nur die Mietabschlüsse und Änderungen der letzten vier Jahre zu beachten, sondern alle bestehenden Mietverhältnisse in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit aufzunehmen.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) reagierte auf die Berliner Bundesratspläne außerordentlich gereizt: „Mit seiner Mietrechtsinitiative redet der Senat eine Mietendebatte

herbei – dadurch gefährdet er den sozialen Frieden“, erklärt Vorstandsmitglied Maren Kern. Der Senat betreibt „Schaufensterpolitik“. Um Anspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzutreten, müssten mehr Wohnungen neu gebaut werden. „Wer Mieten und Modernisierungsumlagen begrenzt,

Spiel mit dem Schwarzen Peter?

leistet keinen Beitrag zu einer Vergrößerung des Wohnungsangebotes in dieser Stadt“, meint die Verbandsfunktionärin.

Gegenwind schlägt dem rot-roten Senat auch von Seiten der Opposition entgegen. Michael Schäfer und Andreas Otto von den Grünen nennen die Initiative „zwar richtig, mehr aber noch: scheinheilig“. Der Senat wolle davon ablenken, dass er seine eigenen Kompetenzen nicht nutzt. So hätte die Senatorin längst die landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Energieausweis-Vorla-

ge verpflichtet, die Einhaltung der Energieeinsparverordnung kontrollieren und die Energieeffizienz von Gebäuden stärker in den Mietspiegel einfließen lassen können.

FDP-Fraktionsvorsitzender Christoph Meyer lehnt die Gesetzesinitiative als „inakzeptable Intervention in den Berliner Wohnungsmarkt“ ab. Der CDU-Haushaltspolitiker Uwe Goetze bezeichnet die Bundesratsinitiative als „Augenwischerei“. Der Senat sei unfähig, die selbst verschuldete Mietproblematik zu lösen, und wolle daher den Schwarzen Peter an den Bund weiterreichen. Die Berliner Linksfraktion appelliert hingegen an die Grünen, in den von ihnen mitregierten Bundesländern die Berliner Bundesratsinitiative zu unterstützen, und nennt den Gesetzentwurf „ein

Bundesrat: Kräfteverhältnisse unklar, Ergebnis offen

Sowohl die Mietrechtsinitiative des Berliner Senats als auch die geplanten Gesetzesänderungen der Bundesregierung brauchen die Zustimmung des Bundesrates. Die Mehrheitsverhältnisse in der Länderkammer sind allerdings nicht eindeutig. Zwar hat Schwarz-Gelb nach der Bildung der rot-grünen Regierung in Nordrhein-Westfalen im Bundesrat keine eigene Mehrheit mehr, doch auch die SPD-geführten Länder sind davon weit entfernt.

Das Union-FDP-Lager hat 31 Stimmen, die von der SPD mit den Linken oder mit den Grünen regierten ▶

wichtiges Signal in Zeiten, da die Bundesregierung Mieterinnen und Mieter einseitig belasten will.“

Schon in ihrem letztjährigen Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und FDP eine Änderung des Mietrechts vereinbart, die für Mieter nichts Gutes verhielt. Nun will die Bundesregierung dieses Vorhaben – im Namen des Klimaschutzes – in die Tat umsetzen. Zur Durchsetzung des Energiekonzepts müssen aus Sicht der gelb-schwarzen Koalitionäre

„mietrechtliche Hindernisse“ aus dem Weg geräumt werden. Das Justizministerium arbeitet nun an einem Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform, den das Bundeskabinett bis Ende des Jahres verabschieden will.

Geplant ist, den Begriff der Modernisierung weiter zu fassen: Beim Einbau klimafreundlicher Technologien soll künftig auch dann eine Modernisierungsumlage erhoben werden können, wenn diese die Betriebskosten eines Hauses nicht verringern. So könnten die Kosten für den Austausch einer Ölheizung durch eine Holzpellettheizung oder für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Wohnhauses auf die Mieter umgelegt werden, obwohl die Bewohner davon keinen Nutzen haben. „Allein der Austausch einer Heizungsart ge-

lich verpflichtet sind, sollen die Mieter Baulärm, Schmutz und Verdunkelung durch Baugerüste klaglos erdulden – die Möglichkeit, ihre Miet-

Gelegenheit zum Generalangriff

zahlungen entsprechend zu reduzieren, soll abgeschafft werden. Das ist nach Ansicht des Berliner Mietervereins rechtlich nicht begründbar. BMV-Vizegeschäftsführer Roggenbrodt kennt darüber hinaus aus seiner langjährigen Praxis nicht einen Fall, wo der Vermieter seine aufwändigen Modernisierungsabsichten wegen vergleichsweise marginaler Mietminderungsansprüche aufgeben hätte. „Die Vermieterverbände nutzen die Gelegenheit, um einen

– nichts einzuwenden, soweit man kriminelles Vorgehen („Einmietbetrug“) im Auge habe. Zu befürchten sei aber, dass auch unverschuldet in eine Zahlungsnotlage geratene Mieter über denselben Kamm geschert würden.

Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB), hält daher das Gesetzgebungsvorhaben für „nicht nachvollziehbar und offensichtlich auch nicht zu Ende gedacht“. Bei einer Wohnkostenbelastung von derzeit schon 30 bis 40 Prozent sollten die Bundeskanzlerin und ihr Kabinett über Entlastungen und nicht über neue und zusätzliche Belastungen für Mieter nachdenken.

Doch das ist keineswegs deren Absicht. Vielmehr will die schwarz-gelbe Bundesregierung mit diesen Änderungen für Hauseigentümer Anreize setzen, damit diese energetische Sanierungen durchführen. Da der Bund das Förderprogramm zur CO₂-Gebäudesanierung zusammengestrichen hat, gibt die jetzt ins Auge gefasste Mietrechtsänderung den Vermietern die Möglichkeit, sich an ihren Bewohnern schadlos zu halten. Die Mieter – so die Absicht – sollen die Klimaziele des Bundes bezahlen. Nur wenige Tage nach Bekanntwerden dieses Regierungsvorhabens wartete Berlin mit seinem Vorstoß auf. „Eine Bundesratsinitiative zu beschließen, ist eine Sache – ihr zum Erfolg zu verhelfen, die andere“, sagt dazu BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Der Berliner Mieterverein rät dem Senat, andere Bundesländer, Kommunen und Landkreise zu einer Abstimmung des Vorstoßes in die Bundeshauptstadt einzuladen. Und er regt an: „Die Bundesratsinitiative muss in ein Maßnahmenpaket eingebettet werden: Das Land Berlin ist nur glaubwürdig, wenn es seine Forderungen nach Mietbegrenzungen im eigenen Hause, also bei den städtischen Wohnungsunternehmen, umsetzt.“ An neuen Zielvereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen führe daher kein Weg vorbei.

Jens Sethmann

► Länder kommen auf 21 Stimmen. Dazwischen stehen 17 Stimmen der Bundesländer mit lagerübergreifenden Koalitionen, die sich im Bundesrat meist enthalten, wenn sie intern keine Einigung finden. Selbst wenn eine Bundesratsmehrheit für die Berliner Initiative zustande käme, steht dem noch die Bundesregierung entgegen. Da sie mit Sicherheit auf Konfrontation gehen wird, müsste der Gesetzentwurf den Vermittlungsausschuss durchlaufen. Allerdings: Auch die von der Bundesregierung geplanten Mietrechtsänderungen müssen durch den Bundesrat. Möglicherweise prallen dort die beiden gegensätzlichen Initiativen direkt aufeinander und werden im

November oder Dezember gemeinsam diskutiert. Die Bundesregierung sitzt dabei wegen ihrer deutlichen Mehrheit im Bundestag zwar



Foto: Bundesrat/Jens Wiese

am längeren Hebel, doch wie das Mietrecht am Ende des Verfahrens aussehen wird, ist nicht vorhersehbar. js

gen eine andere oder die zusätzliche Installation energieumwandelnder Technik darf nicht zu Mieterhöhungen führen, wenn sich daraus für den Mieter keine Einsparungsmöglichkeit an Heiz- oder Energiekosten ergibt“, fordert der stellvertretende BMV-Geschäftsführer Michael Roggenbrodt.

Die Bundesregierung hat ferner vor, das Recht auf Mietminderung zu beschneiden. Wenn Eigentümer zu energetischen Sanierungen gesetz-

Generalangriff auf bestehende Mieterrechte zu richten“, so Roggenbrodt.

Weiter sieht die Mietrechtsinitiative der Bundesregierung auch vor, Maßnahmen gegen sogenannte Mietnomaden zu ergreifen, beispielsweise indem Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht erhalten für den Fall, dass ein Mieter bei einer Neuanmietung schon die Kautionschuldig bleibt. Dagegen wäre – so die Interessenvertreter der Mieter

Rund 1700 Haus- und Wohnungsbrände gibt es jährlich in Berlin



Foto: Berliner Feuerwehr

WOHNUNGSBRAND

Keine vorschnelle Kündigung

Rund 12 000 Einsätze fährt die Berliner Feuerwehr pro Jahr. 1700 davon waren im Jahr 2009 Wohnungs- und Hausbrände. Für die Betroffenen ist das eine traumatische Erfahrung. Selbst wenn man unverletzt bleibt, verliert man sein Hab und Gut. Ist die Mietwohnung unbewohnbar geworden, stellt sich zudem die Frage, wo man in Zukunft wohnen soll und wer die mit dem Umzug verbundenen Kosten trägt.

■ Weitere Informationen unter www.berliner-feuerwehr.de/Sicherheits-tipps.html

Um 17 Uhr 50 traf der erste Feuerwehrinsatzwagen ein. Da loderten aus dem Dachstuhl des vierstöckigen

denkmalgeschützten Mietshauses in Lankwitz bereits Flammen. „Ich wurde von einem Feuerwehrmann aufgefordert, meine Wohnung sofort zu verlassen“, erinnert sich Jörg Klein, Mieter aus dem Erdgeschoss. Der Brand war im Dachgeschoss, vermutlich durch Parkettschleifarbeiten, ausgebrochen.

Als der Mieter seine Wohnung wieder betreten konnte, stand darin das Löschwasser 20 Zentimeter hoch. „Die Möbel waren aufgequollen – kaum ein Gegenstand in der Wohnung war noch zu gebrauchen“, berichtet er. „Totalverlust“ bescheinigte ihm auch der Versicherungsvertreter, nachdem er die Wohnung gesehen hatte.

Für das Haus wurde sofort der Zutritt gesperrt. Die ersten Nächte verbrachte Klein mit seiner Familie bei Freunden und Verwandten. „Dann haben wir von der Wohnungsverwaltung die Adresse einer Pension in Marienfelde bekommen – dort zogen wir für drei Monate ein“, berichtet der Mieter. Sowohl den Schaden an der Wohnungseinrichtung als auch die Kosten für die Pension bezahlte die Hausratversicherung der Familie. Um eine neue Unterkunft kümmerte sich der Mieter selbst. Bis heute ist das alte Mietverhältnis al-

lerdings auch ungekündigt. „Wir raten Mietern von einer Kündigung ab“, erklärt Rechtsberaterin Isabell Pohl vom Berliner Mieterverein. Denn nach der Instandhaltung haben sie das Recht, wieder in ihre alte Wohnung einzuziehen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass die Mietwohnung samt Einrichtung durch einen Brand zerstört wird, ist – statistisch gesehen – nicht allzu groß. Daher herrscht in solchen Fällen oft Überraschung und Ratlosigkeit. Umso wichtiger, sich in dieser Situation über seine Rechte zu informieren. Das zeigt auch das folgende Beispiel: Als ein Mietshaus in der Berliner Innenstadt in Flammen stand und infolge von Feuer und Löschwasser vollkommen unbewohnbar wurde, kündigte der Vermieter kurzerhand sämtliche Mietverträge fristlos.

„Das ist unzulässig“, weiß BMV-Beraterin Isabell Pohl. „Zwar ist der Vermieter in einem solchen Fall nicht verpflichtet, seinen Mietern Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen – aber einfach kündigen geht nicht.“ Ist eine Instandsetzung der Wohnung möglich, können Mieter dies verlangen. „Den Mietern steht bei einem schuldhaften Verhalten des

Wer Schuld hat, muss zahlen

Verschuldet der Vermieter einen Haus- oder Wohnungsbrand, hat er den Schaden komplett zu ersetzen. Dazu zählen auch die Wohnungseinrichtungen der Mieter. Aber oft ist die Frage, wer oder was den Brand verursacht hat, nicht so leicht zu klären.

Ein Verschulden des Vermieters liegt zum Beispiel vor, wenn das Feuer durch einen Kabelbrand ausgelöst wurde, der durch Arbeiten von Handwerkern entstanden ist. Die Handwerker müssen allerdings von Vermieterseite beauftragt worden sein. Damit sind sie „Erfüllungsgehilfen“ und als solche haftet der Vermieter für sie. Der Vermieter hat auch dann für den Schaden aufzukommen, wenn er die Brandschutzvorschriften für ein Mietshaus nicht ausreichend beachtet hat. Dazu gehört beispielsweise die regelmäßige Kontrolle der Dachböden nach leicht entzündlichem Material. Liegt kein Verschulden des Vermieters vor, bleibt der Mieter unter Umständen auf den Schäden an seiner Wohnungseinrichtung sitzen. Als nützlich erweist sich dann eine vom Mieter abgeschlossene Hausratversicherung.

Verschuldet der Mieter einen Brand, beispielsweise durch unachtsamen Umgang mit offenem Feuer oder etwa einer brennenden Kerze, muss er den Schaden tragen. Nur bei sogenannter leichter Fahrlässigkeit tritt für den Schaden am Gebäude die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters ein.

bk

Der Experte weiß Rat

Vermieters auch ein Aufwendungsersatzanspruch nach § 554 Abs. 4 BGB zu, der unter Umständen das Recht beinhaltet, bei einer teuren Ersatzwohnung die Differenz zum alten Mietzins zu verlangen“, erklärt Rechtsberaterin Pohl. Im Falle des nach einem Brand unbewohnbaren Mietshauses aus unserem Beispiel rät sie, zunächst mit einer Feststellungsklage gegen die Kündigung der Mietverträge vorzugehen, um diese für unwirksam erklären zu lassen. Danach sollte die Miete um 100 Prozent für die Zeit der Instandsetzung gemindert werden.

Da sich die rechtliche Lage nach einem Brand oft kompliziert darstellt und die Interessen von Mietern und Vermietern oft weit auseinander gehen, empfiehlt es sich in einer solchen Situation, in jedem Fall den Rat von Mietrechtsexperten einzuholen.

Bettina Karl

SMART METER

Intelligent gespart oder draufgezahlt?

Seit Anfang 2010 müssen intelligente Strom- und Gaszähler („Smart Meter“) in Neubauten und bei umfangreichen Modernisierungen eingebaut werden. Sie sollen Verbraucher beim Stromsparen helfen. Doch finanziell wirkt sich das nur dann positiv aus, wenn die digitale Umstellung nicht mehr Geld kostet als eingespart wird.

Smart Meter zeigen den Stromverbrauch minutengenau elektronisch an und machen ihn somit transparenter. „Energiefresser“ können leichter aufgespürt werden und Waschmaschine oder Geschirrspüler zum Beispiel nachts laufen, wenn der Strom durch die geringe Nachfrage billiger ist.

auch den Energieversorgern zur Verfügung. Diese können dadurch Stromangebot und -nachfrage mit Hilfe flexibler Tarife besser steuern: niedrige Preise in verbrauchsarmen Zeiten, hohe Preise bei großer Nachfrage. Spätestens ab Ende 2010 müssen die Energieversorger einen lastvariablen oder tageszeitabhängigen Stromtarif anbieten – sofern das für sie technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar ist. Verbraucher können Strom dann theoretisch vor

Variable Tarife ab Jahresende

allem zu Zeiten nutzen, in denen er reichlich vorhanden und dadurch billiger ist. Zu befürchten ist allerdings, dass die Versorger nur einen Tag- und einen Nachttarif im Angebot haben, wie es heute bereits vielerorts üblich ist.

Neuerdings gerät die Frage nach dem Verhältnis von Kosten und Nutzen des Smart Metering verstärkt ins Blickfeld. Verschiedene Studien gehen beim kombinierten Angebot von intelligenten Zählern und variablen Tarifen von Energie- und Kosteneinsparungen zwischen 3 und 20 Prozent aus. Die Bundesnetzagentur hat in einem aktuellen Bericht für einen Haushalt mit einem Jah-

resverbrauch von knapp 3200 Kilowattstunden sogar nur 1,9 bis 8 Prozent Ersparnis ermittelt. Das entspräche zwischen 12 und 50 Euro im Jahr. Dagegen hält die Deutsche Energie-Agentur 5 bis 10 Prozent für realistisch. Laut Dena könnten schon 3 bis 4 Prozent weniger Stromkosten die Zusatzkosten für die Umstellung auf Smart Meter decken. Doch allein die Anschaffungskosten für die smarten Zähler liegen je nach Anbieter bei etwa 40 bis 100 Euro. Der Stromversorger Vattenfall nimmt für die Montage eines intelligenten Zählers in der einfachsten Variante (EDL21) 45,87 Euro, hinzu kommen gegebenenfalls Kosten für einen Adapter. Eine monatliche Miete fällt bei Vattenfall nicht an, bei anderen Energieversorgern dagegen schon. So werden für die Einrichtung eines intelligenten Zählers beim Anbieter Yello Strom 79 Euro sowie ein monatlicher Grundpreis von 15,76 Euro fällig – davon monatlich 3,99 Euro für das „Sparzähler-Paket“.

Hinzu kommt, so die Bundesnetzagentur, dass den möglichen Energieeinsparungen, die mit Änderungen des Verbrauchsverhaltens verbunden sind, ein Mehrverbrauch an Energie gegenübersteht, der durch die Produktion, den Einbau und den Betrieb derart komplexer Systeme wie den intelligenten Zählern entsteht.

Im Rahmen einer notwendigen „ökologischen Gesamtbilanz“ sei deshalb auch zu berücksichtigen, dass der Betrieb des Displays oder der technischen Kommunikationseinheiten im Vergleich zu einem herkömmlichen Zähler nicht unerhebliche Mehrverbräuche an Energie generieren könne. *Kristina Simons*

➔ Download des Berichts der Bundesnetzagentur „Wettbewerbliche Entwicklungen und Handlungsoptionen im Bereich Zähl- und Messwesen und bei variablen Tarifen“: www.bundesnetzagentur.de (→ Elektrizität/Gas → Sonderthemen → Bericht zum Zähl- und Messwesen).

➔ Download der Forsa-Studie „Erfolgsfaktoren von Smart Metering aus Verbrauchersicht“: www.vzbv.de/mediapics/smart_metering_studie_05_2010.pdf

Zurückhaltende Verbraucher

Auch die Verbraucher sind vom derzeitigen Angebot an intelligenten Zählern nicht überzeugt, wie eine Forsa-Studie im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) von Mai dieses Jahres verdeutlicht. Knapp die Hälfte der mehr als 1000 Befragten befürchtet, dass mit dem intelligenten Zähler erhebliche Zusatzkosten auf sie zukommen. Dementsprechend würden sich nur 4 Prozent ein derzeit übliches kostenpflichtiges Gerät einbauen lassen. Dagegen wäre eine große Mehrheit dazu sehr wohl bereit, wenn der Zähler kostenlos wäre. *ks*

Doch Smart Meter allein bringen noch wenig Einsparung. Nötig ist ein Zusammenspiel von Stromeinspeisung, Netzauslastung und Strombedarf mit Hilfe von intelligenten Stromnetzen („Smart Grids“). Die digitalen Zähler stellen die aktuellen Verbrauchsinformationen nicht nur den Verbrauchern selbst, sondern

Die Kosten für den Stromverbrauch sollen durch intelligente Stromzähler sinken

Foto: Christian Muhrbeck



■ Beratung bei Diskriminierung aufgrund ethnischer Herkunft, Religion, Behinderung, sexueller Identität und so weiter: Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin des Türkischen Bundes in Berlin-Brandenburg, Tempelhofer Ufer 21, 10963 Berlin, ☎ 61 30 53 28, www.adnb.de
Beratungszeiten:
Dienstag:
15 bis 17 Uhr,
Donnerstag:
10 bis 12 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Manchmal sorgt allein die Herkunft des Nachbarn für Animositäten

DISKRIMINIERUNG

Nicht einschüchtern lassen

In fast jedem Mietshaus gibt es mal Konflikte, sei es wegen Lärms, unterschiedlicher Lebensgewohnheiten oder wegen rücksichtslosen Benehmens. Wenn Nachbarn jedoch aufgrund ihrer Herkunft oder ethnischen Zugehörigkeit beleidigt und beschimpft werden, ist die Grenze des Hinnehmbaren überschritten.

In der Beratung des Antidiskriminierungsnetzwerks Berlin (ADNB) tauchen immer wieder Mieter mit Migrations- oder ausländischem Hintergrund auf, die über verbale Anfeindungen durch ihre Nachbarn berichten. „Wir haben festgestellt,

dass es ein bestimmtes Muster gibt: Meist sind die betroffenen Familien gerade in ein Umfeld gezogen, wo wenig oder gar keine Migranten leben“, erklärt Eva Andrades vom ADNB, einem Projekt des Türkischen Bundes in Berlin-Brandenburg. Die



Foto: Paul Gläser

deutschen Nachbarn beschwerten sich dann über lärmende Kinder, häufigen Besuch, fremde Essensgerüche oder lautes Türeinschlagen. Ebenfalls ein beliebter Vorwurf: Der Müll werde nicht richtig entsorgt.

Berechtigte Kritik oder Schmähung?

Ob die Vorwürfe berechtigt sind, steht auf dem einen Blatt. Auf einem ganz anderen – und das ist nicht hinnehmbar –, dass solche Vorwürfe begleitet werden von eindeutig diskriminierenden Aussagen wie: „Was macht ihr eigentlich hier? Geht doch zurück nach Wedding oder Neukölln.“ In einigen Fällen fanden sich sogar anonyme Briefe mit Beschimpfungen im Briefkasten.

Häufig, so Andrades, entwickle sich dann eine Spirale, die von Beschwerden bei der Hausverwaltung über Po-

lizeinsätze bis hin zu Anzeigen wegen angeblicher Sachbeschädigung und Diebstahl geht. In einem Fall wurde sogar das Jugendamt wegen vermeintlicher Vernachlässigung von Kindern eingeschaltet. Die Behörde stellte dann zwar fest, dass innerhalb der angezeigten Familie alles in Ordnung war, doch für die Familie bedeutete dies wochenlange Aufregung und Lauferei.

Die meisten Betroffenen, so Andrades, halten erst einmal still und nehmen die Beleidigungen hin, doch spätestens wenn die Abmahnung von der Hausverwaltung kommt, sind sie beunruhigt. „Die Betroffenen haben das Gefühl, dass man sie einfach nicht im Haus haben will – als letzten Ausweg sehen sie nur den Auszug“, sagt Eva Andrades, die von einem „systematischen Hinausmobben“ spricht.

Eine Nachbarschaftsmediation, wie sie auch der Berliner Mieterverein für seine Mitglieder anbietet, ist in einer solchen Situation meist nicht mehr möglich, denn die Verletzungen haben meist einen Grad erreicht, bei dem an ein Zusammensetzen nicht mehr zu denken ist.

Doch es gibt Möglichkeiten, sich als Betroffener zur Wehr zu setzen. Zwar ist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz – besser bekannt als Antidiskriminierungsgesetz – in diesem Fall nicht anwendbar, es greift nur im Bereich des Arbeitslebens sowie bei der Vermietung von Wohnungen, nicht aber bei Diskriminierung durch Privatpersonen.

Doch beim ADNB sieht man trotzdem auch den Vermieter in der Verantwortung. „Die Hausverwaltung muss Einfluss nehmen auf die Störer und Fehlverhalten abmahnen“, fordert Eva Andrades.

Sie empfiehlt betroffenen Migranten, nicht passiv zu bleiben, sondern sich zu beschweren und gegebenenfalls auch Anzeige wegen Beleidigung zu erstatten. „Nicht einschüchtern lassen“, heißt es auch beim Berliner Mieterverein. *Birgit Leiß*

Der Gesetzentwurf im Wortlaut: www.berlin.de/llb/intmig/partizipations-und-integrationsgesetz-berlin_kurzfassung.html

Schaufenstergesetz?

Das geplante und bereits vom Berliner Senat beschlossene Integrationsgesetz will die Chancengleichheit von Migranten verbessern und ihre Partizipationsrechte stärken. Künftig soll bei Stellenausschreibungen im öffentlichen Dienst die interkulturelle Kompetenz der Bewerber eine größere Rolle spielen. Feste Migrantenquoten soll es aber nicht geben. Zudem sollen in allen Bezirken Integrationsausschüsse eingeführt werden, die zuständig sind für alle Angelegenheiten, die Auswirkungen auf die Integration haben. Noch handelt es sich um einen Entwurf, der zudem heftig umstritten ist. Sowohl bei einigen Migrantenverbänden als auch bei Politikern aller Parteien stößt der Gesetzentwurf auf Ablehnung. Hauptkritikpunkt: Die wirklichen Probleme der Integration, etwa bei der Bildung, werden dadurch nicht gelöst. Von einem „Schaufenstergesetz“ ohne jegliche praktische Bedeutung sprechen die Kritiker. Der Bereich des Wohnens ist völlig ausgeklammert. Es gehe schließlich nicht um Schutz vor Diskriminierung, sondern um ein Recht zur Teilhabe, heißt es zur Begründung. *bl*

WINTERDIENST

Ein Schuss ins Eis?

Der Winterdienst in Berlin soll neu geregelt werden. Verbände der Wohnungsunternehmen beziehungsweise Vermieter und der Schneeräumbetriebe kritisieren die beabsichtigte Neuregelung als unausgegoren. Der Berliner Mieterverein (BMV) wurde zum Gesetzeswerk nicht befragt.

Einig sind sich alle Betroffenen, dass Lösungen für Extremwitterungen wie die des vergangenen schneereichen Winters gefunden werden müssen, um wochenlange Schlitterpartien auf vereisten Flächen zu vermeiden. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, kritisiert, dass das Gesetzgebungsverfahren für diese Wintersaison viel zu spät

in Gang gebracht worden ist – „ein Schnellschuss“, der kein überlegtes Konzept beinhalte.

Auch die Sprecherin des Verbandes gewerblicher Schneeräumbetriebe, Katja Heers, kritisiert das späte Handeln der politisch Verantwortlichen: „Die Winterdienstsaison beginnt am 1. November, die Neuregelung kommt aber erst Mitte November

soll, sondern auch für öffentliche Plätze, Behindertenparkplätze sowie Haltestellenbereiche und bestimmte Radwege an Straßen der Klasse 1, sieht zwar „allen Eventualitäten gelassen entgegen“, wie Sprecherin Sabine Thümler bekannt gab. Jedoch habe das Unternehmen jederzeit die Möglichkeit, den eigenen Personalbedarf durch externe Dienstleister zu verstärken.

Da sind die gewerblichen Schneeräumbetriebe weniger flexibel. Kommt der Gesetzesentwurf in seiner derzeitigen Fassung, ist es durchaus möglich, dass bestehende Verträge mit Hauseigentümern rückgängig gemacht werden müssen, weil sich die Dienstleister außerstande

sehen, die Auflagen zu erfüllen. Das Ende vom Lied wäre ein noch größeres Chaos als im Vorjahr, es sei denn, der Winter gestaltet sich in diesem Jahr milder.

Die wohl umstrittenste Neuregelung ist, dass Vereisungen künftig nicht mehr „bekämpft“, sondern „beseitigt“ werden müssen. Damit verbunden sei bei heftigem Schneefall ein drei- bis vierfacher Räumaufwand, wie Katja Heers feststellt. Auch die Hauseigentümer werden stärker

in die Pflicht genommen: Ihnen obliegt die Ausführungskontrolle, und in Mehrfamilienhäusern ist ein Hinweisschild mit den Winterdienstbeauftragten anzubringen, um den Ordnungsämtern die Arbeit zu erleichtern. Ab der Saison 2011/2012 soll außerdem die Räumbreite von derzeit einem Meter auf 1,50 Meter erweitert werden.

BMV-Geschäftsführer Reiner Wild ist der Auffassung, dass es sinnvoller wäre, einen Notfallplan unter Einbeziehung der BSR auszuarbeiten, der in Extremwintern zum Einsatz kommt. Zusatzkosten würden dann nur bei tatsächlichem Bedarf zum Tragen kommen.

Elke Koeping

Vereisungen wie im letzten Winter sollen nicht nur „bekämpft“, sondern künftig beseitigt werden



Foto: Berliner Stadtreinigung

Ob mit oder ohne Schnee: Der Winter wird teurer

Für eine eklatante Kostensteigerung beim Winterdienst wird vor allem das Vorhalten personeller und technischer Kapazitäten sorgen, die zur Umsetzung der ins Auge gefassten gesetzlichen Regelung notwendig sind. Bisherige Räumpauschalen würden sich nach Schätzungen von Haus & Grund verdreifachen, der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen spricht von Gesamtkosten um die 30 Millionen Euro für alle Berliner Haushalte. Umgelegt auf den einzelnen Mieter wird von einer Kostensteigerung von bisher 4 auf 6 bis 10 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche auszugehen sein. Mieter einer 80-Quadratmeter-Wohnung müssten also auch in wenig schneereichen Wintern mit Gesamtkosten von bis zu 32 Euro für den Winterdienst rechnen.

ek

zur Abstimmung.“ Schneeräum-Dienstleister seien derzeit personell und technisch in der Vorbereitungsphase, Verträge mit Hauseigentümern längst geschlossen. Trete das Gesetz, wie offenbar vorgesehen, zum 1. Januar 2011 in Kraft, bedeu-

Neue Regeln zur „Saison-Mitte“?

te dies eine vollständige Systemumstellung während der Saison – die Unsicherheit bei allen Beteiligten sei daher zurzeit groß.

Die Berliner Stadtreinigung (BSR), die nach der neuen Regelung nicht nur für die Beräumung des öffentlichen Straßenlandes zuständig sein

Hinterlassenschaften des alten Industriestandorts fügen sich harmonisch ein in das sanierte Quartier Oberschöneeweide



Foto: Sabine Münch

TREPTOWER SANIERUNGSGEBIET NACH DEM ABSCHLUSS

Schöne neue Weide

■ *Ausstellung zu 15 Jahre Sanierungsgebiet Oberschöneeweide im Industriesalon Schöneeweide, Reinbeckstraße 9, mittwochs 14 bis 18 Uhr, bis zum 15. Dezember 2010*

Nach 15 Jahren wurde das Sanierungsgebiet Oberschöneeweide im Bezirk Treptow-Köpenick aufgehoben. Nach dem Zusammenbruch der Industrie waren hier fast alle Probleme zusammengekommen, die sich ein Stadtplaner vorstellen konnte. In den vergangenen anderthalb Jahrzehnten wurden zwar nicht alle behoben, doch vielversprechende Anfänge sind gemacht.

Der Stadtteil, zu DDR-Zeiten als „Oberschweineöde“ verspottet, war ein Verlierer der Wende: Das Quartier war eng mit der Elektroindustrie verbunden, die das gesamte Spree-

den schon 20 Prozent der Wohnungen leer.

Seit 1995 ist die Einwohnerzahl von 4200 auf heute 5800 angewachsen, also um 38 Prozent. Auffällig ist die stark gestiegene Zahl der Kinder bis 15 Jahre, die fast 16 Prozent der Bevölkerung ausmachen. Nur rund 20 Prozent der heutigen Bewohner lebten schon 1995 im Gebiet. Verglichen mit den innerstädtischen Sanierungsgebieten ist diese Verbleiberquote aber noch relativ hoch.

Im Gebiet gibt es heute 3700 Wohnungen, darunter befinden sich 200 in Neubauten. Im Laufe der 15-jährigen Sanierungszeit sind 87 Prozent der Wohnungen umfassend instandgesetzt und modernisiert worden, 41 Prozent davon mit öffentlichen Fördergeldern in Höhe von zusammen fast 50 Millionen Euro. Diese Wohnungen unterliegen langfristigen Mieten- und Belegungsbindungen. Um einkommensschwächere Bewohner zu versorgen, sind diese gebundenen Wohnungen auch nötig. Der Abschlussuntersuchung des Sozialforschungsbüros „argus“ zufolge liegen die Nettokaltmieten für Vollstandard-Altbauwohnungen je

nach Größe zwischen 4,71 und 4,92 Euro pro Quadratmeter. Über 47 Millionen Euro investierte die öffentliche Hand in die Sanierung von Schulen, Kitas, Gehwegen und Straßen sowie in die Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen. Ein wichtiges Ziel war es dabei, Oberschöneeweide enger mit der Spree zu verknüpfen, denn durch das Industriegelände war das Wohngebiet praktisch völlig vom Wasser abgeschottet. Der geplante Uferweg ist allerdings erst in Bruchteilen fertig. Ein Aushängeschild ist der Kaisersteg, eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Spree, die seit 2007 Ober- und Niederschöneeweide wieder miteinander verbindet.

Der wichtigste Impuls war die Ansiedlung der Hochschule für Wirtschaft und Technik (HTW) auf dem Gelände des ehemaligen Kabelwerks Oberspree. In vierjähriger Bauzeit wurden die denkmalgeschützten Industriehallen saniert, umgebaut und durch Neubauten ergänzt. „Die HTW macht aus einem alten Industriestandort einen jungen, frischen Wissenschaftsstandort“, gab sich Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer überzeugt, als der Campus Wilhelminenhof im Herbst 2009 eröffnet wurde. Die Ausstrahlung der Hochschule auf den Stadtteil hält sich aber in Grenzen: Ein

Umgehungsstraße wird Verkehrsprobleme lösen

Studentenkiez ist Oberschöneeweide bisher nicht geworden. Von den 5400 Studenten wohnen bislang sehr wenige hier.

Nach wie vor belastend ist die Verkehrssituation: Der Lärm und die Abgase des schnell fahrenden Auto- und Lkw-Verkehrs machen vor allem die Edison- und die Siemensstraße zu unwirtlichen Orten mit einem hohen Wohnungs- und Ladenleerstand. Entlastung soll die Süd-Ost-Verbindung bringen, eine neue Straße, die westlich von Oberschöneeweide die Spree überquert und den Durchgangsverkehr um das Quartier herumführen soll. Ihre Fertigstellung wird für 2014 erwartet.

Jens Sethmann

Quartier mit Mehrfach-Intervention

Das aufgehobene Sanierungsgebiet Oberschöneeweide ist 41 Hektar groß und umfasst im wesentlichen das Industriegelände an der Spree und die Wohnblöcke an der Wilhelminenhof-, Edison- und Siemensstraße. Wegen der hohen Arbeitslosigkeit und der problematischen Sozialstruktur wurde in Oberschöneeweide 1999 auch ein Quartiersmanagement installiert, das nach einer Stabilisierung der Lage 2007 wieder aufgegeben werden konnte. Die seit 1991 bestehende Förderung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz bleibt weiterhin bestehen. Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart hat der Bezirk eine Erhaltungsverordnung erlassen.

js

ufer besetzt hielt. Von den 25 000 Arbeitsplätzen, die es hier 1990 gab, waren fünf Jahre später nur noch 3000 übrig geblieben. Allein zwischen 1994 und 1997 ist ein Fünftel der Einwohner weggezogen. Als Oberschöneeweide 1995 zum Sanierungsgebiet erklärt wurde, stan-

FERNWÄRME

Kein ökologischer Selbstläufer

Das Berliner Fernwärmenetz, das der Energiekonzern Vattenfall betreibt, ist das größte in Westeuropa. Es deckt rund ein Viertel des Wärmebedarfs der Stadt. Wie gut Fernwärme unter ökologischen Gesichtspunkten abschneidet, hängt vor allem davon ab, wie sie erzeugt und welcher Brennstoff genutzt wird.

Fernwärme gilt als hocheffiziente und gegenüber Gas- oder Heizöl-Einzelheizungen deutlich umweltfreundlichere Art der Energieerzeugung. Das gilt zumindest dann, wenn sie – wie es überwiegend der Fall ist – in Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) entsteht: Anders als in konventionellen Kraftwerken verpufft die ohnehin bei der Stromproduktion anfallende Abwärme dabei nicht einfach, sondern wird

zur Versorgung von Gebäuden mit Heizwärme und Warmwasser oder auch als Prozesswärme in der Industrie genutzt. KWK-Anlagen nutzen bis zu 90 Prozent des eingesetzten Brennstoffs aus, herkömmliche Kraftwerke dagegen gerade mal 30 bis 40.

„Im Vergleich zur getrennten Erzeugung von Strom und Wärme mit gleichem Brennstoff benötigen moderne KWK-Anlagen auch etwa 30 Prozent weniger Primärenergie“, sagt Hans Hertle vom Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu) in Heidelberg. Somit reduzieren sich dank KWK auch die CO₂-Emissionen deutlich: Ein Mehrfamilienhaus mit Baujahr vor 1975 und einem Heizenergieverbrauch von 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr verursacht bei einer Ölzentralheizung einen jährlichen CO₂-Ausstoß von 48 Kilogramm, bei einer Gaszentralheizung 38. Wird Fernwärme genutzt, sind es dagegen im Schnitt nur 18 Kilogramm pro Quadratmeter.

Problematische Holzbeschaffung

Bei der CO₂-Bilanz spielt allerdings auch der genutzte Brennstoff eine wichtige Rolle. Deshalb hängt die ökologische Bewertung von Fernwärme zusätzlich davon ab, wie wenig CO₂ der genutzte Energieträger emittiert. Am schlechtesten schneidet dabei Kohle ab, dicht gefolgt von Öl. „Erdgas ist dagegen relativ CO₂-arm“, sagt Lothar Rausch, wissenschaftlicher Mitarbeiter im Bereich „Energie & Klimaschutz“ des Öko-Instituts. Am ökologischsten sei Fernwärme jedoch, wenn Biomasse, also zum Beispiel Holz, zumindest anteilig mitverbrannt werde. Rausch: „Das Holz sollte allerdings



Foto: Christian Muhrbeck

Fernwärme in Berlin

Der Versorger Vattenfall versorgt rund 620 000 Berliner Haushalte (etwa 27 Prozent) mit Fernwärme, davon 70 Prozent für Heizung und Warmwasser, 30 Prozent ausschließlich fürs Heizen. Der KWK-Anteil an der Berliner Fernwärme liegt bei 93 Prozent. Vattenfall betreibt derzeit zehn Heizkraftwerke. Jeweils zu 45 Prozent nutzen sie Erdgas und Kohle, die restlichen zehn Prozent machen andere Brennstoffe wie Biomasse aus. Das Berliner Fernwärmenetz umfasst derzeit knapp 1600 Kilometer und soll weiter ausgebaut werden. Pro Jahr wächst das Netz um 20 bis 25 Kilometer, so Vattenfall-Sprecher Hönemann. „Dieser Umfang entspricht dem Bedarf von ungefähr 20 000 Wohnungen.“ Da die Wärme durch KWK erzeugt werde, würden sich die CO₂-Emissionen pro neu angeschlossenem Haushalt im Jahr um circa eine Tonne reduzieren. „Gegenüber einer konventionellen Wärmeversorgung mit Gas werden jährlich insgesamt 750 000 Tonnen CO₂ eingespart.“

Auch in die Kraftwerke selbst will Vattenfall bis zum Jahr 2020 kräftig investieren und einige davon durch neue und effizientere Anlagen ersetzen: So soll etwa am Standort Lichterfelde ein modernes Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk auf Erdgas-Basis das mehr als 40 Jahre alte Heizkraftwerk ersetzen. Spätestens 2020 soll hier zudem das Steinkohle-Heizkraftwerk Reuter C stillgelegt werden. An den Standorten der Heizkraftwerke Lichtenberg und Klingenberg sollen ebenfalls neue Gas- und Dampfturbinenkraftwerke gebaut werden. Außerdem sollen in Klingenberg zwei Biomasse-Heizkraftwerke entstehen und das Fernheizwerk im Märkischen Viertel um ein Biomasse-Heizkraftwerk ergänzt werden.

ks

aus nachhaltigem Anbau stammen.“ Wenn etwa zur Deckung des Brennstoffbedarfs wertvolle Tropenwälder abgeholzt werden, sieht die Ökobilanz längst nicht mehr so gut aus. So geriet Vattenfall jüngst wegen seines zunehmenden Holzbedarfs in die Kritik: Der Konzern will neue Biomasse-Heizkraftwerke bauen und bestehende Kohlekraftwerke auf Biomasse umrüsten. Doch da das Holz aus den brandenburgischen Wäldern dafür nicht ausreicht, plant



zu wollen, „die ökologischen und nachhaltigen Standards entspricht.“ Für Hans Hertle vom ifeu-Institut ist klar: Vor allem für Großstädte und Ballungsräume ist Fernwärme heute die effizienteste Art, Energie zu erzeugen. Durch die dichte Bebauung und das dichte Leitungsnetz gehe beim Transport kaum Energie verloren. Und: Je größer KWK-Anlagen konzipiert sind, desto moderner und damit effizienter arbeiten sie. Eine Anlage wie das Heizkraftwerk Mitte findet deshalb auch Lothar Rausch für eine Stadt wie Berlin optimal. Das Heizkraftwerk, das zu den modernsten Europas gehört, versorgt über 60000 Wohnungen und 500 Großkunden mit Wärme.

Gute Gebäudedämmung – niedrige Vorlauftemperatur

Laut Umweltbundesamt spielt Fernwärme darüber hinaus für die Luftreinhaltung in Wohngebieten eine wichtige Rolle, da sie viele Einzelheizungen ersetzt und somit Emissionen vermeidet. „Gerade in Großstädten sollte das Fernwärmenetz weiter ausgebaut werden, sofern Erdgas oder erneuerbare Energien als Brennstoff genutzt werden“, sagt Hertle. Der Ausbau stehe auch nicht im Widerspruch zum energiepolitischen Ziel, den künftigen Energie-

sei Fernwärme deshalb eine sinnvolle Übergangsstrategie. „Allerdings sollten neue KWK-Anlagen und Fernwärmenetze so geplant werden, dass sie sich problemlos umbauen lassen, wenn der Energiebedarf irgendwann schrumpft und durch erneuerbare Energien abgedeckt wird.“

Vom Kraftwerk in die Wohnung

Die Fernwärme, die in den über die ganze Stadt verteilten Heizkraftwerken erzeugt wird, gelangt mittels Heißwasser über gedämmte Rohrleitungen in die angeschlossenen Gebäude. Mehr als 326000 Kubikmeter Wasser zirkulieren in diesem System. Die Rohrleitungen können in der Erde verlegt sein oder oberirdisch verlaufen. In der Hausübergabestation der angeschlossenen Gebäude wird die Wärme übergeben. Das ausgekühlte Wasser gelangt dann wieder vom Gebäude zurück ins Leitungsnetz.

Fernwärmenetze versorgen ganze Stadtteile mit Wärme. Sind dagegen lediglich einzelne Gebäude oder Wohnsiedlungen an ein Wärmenetz angeschlossen, spricht man von Nahwärme. ks

Fernwärme wird zudem umso umwelt- und klimafreundlicher, je besser die damit versorgten Gebäude gedämmt sind. Schon heute liegt die Vorlauftemperatur bei der Fernwärmelieferung teilweise bei „nur“ noch 130 Grad Celsius. Hans Hertle: „Bei sehr gut gedämmten Häusern würden 90 oder sogar nur 70 Grad Cel-



Fernwärme ist eine umweltfreundliche Art der Beheizung, wenn das Kraftwerk mit CO₂-armen Brennstoffen betrieben wird

der Energiekonzern neben Plantagen mit schnell wachsenden Bäumen in Tagebaugebieten auch Holzeinkäufe auf dem internationalen Markt. „Der Internationale Holzhandel produziert weltweit ökologische und soziale Desaster“, warnt Michael Schäfer, energiepolitischer Sprecher der Berliner Grünen-Fraktion. Gleichzeitig gibt es in der EU keine einheitlichen Umwelt- und Sozialstandards für die Holzbeschaffung. Vattenfall betont allerdings, nur Biomasse verwenden

Foto: Vattenfall

bedarf so weit wie möglich zu reduzieren. „Bis wir tatsächlich nennenswert weniger Strom und Wärme benötigen, wird es noch dauern.“ Noch für mindestens drei Jahrzehnte

sus reichen.“ Je niedriger die Temperatur, desto weniger Energie geht auch beim Transport vom Kraftwerk in die Häuser verloren.

Kristina Simons

IM TODESFALL

Vererbt wird auch der Mietvertrag

Wenn ein Angehöriger stirbt, sind ungeachtet der Trauer zahlreiche Formalitäten zu erledigen. An die Kündigung der Wohnung denken dabei die wenigsten.

Nach einem ►
Todesfall müssen
die Erben sich auch
um das Mietver-
hältnis kümmern

Die Annahme, dass das Mietverhältnis automatisch mit dem Tod eines Mieters endet, ist ein weit verbreiteter Irrtum, der die Verwandten miteinander teuer zu stehen kommt. Stirbt ein alleinlebender Mieter, vererbt er nämlich auch seinen Mietvertrag. Der Erbe tritt dann mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag des verstorbenen Mieters ein, ohne dass es einer Änderung oder gar eines neuen Mietvertrags bedarf. Viele Familienangehörige fallen aus allen Wolken, wenn sie vom Vermieter des Verstorbenen zum Zahlen der Miete beziehungsweise zur Räumung und Renovierung der Wohnung aufgefordert werden. Dieser Pflicht kann man sich nur entziehen, wenn man die Erbschaft ausschlägt. Wollen die Erben die Wohnung nicht nutzen, müssen sie diese schriftlich kündigen, wobei eine Kündigungsfrist von drei Monaten gilt. Wichtig: Sind mehrere Erben

vorhanden, müssen alle die Kündigung unterschreiben, sonst kann sie aus formalen Gründen zurückgewiesen werden und die Miete muss weiter gezahlt werden. Dieses Sonderkündigungsrecht nach dem Tod eines Mieters greift auch bei Zeitmietverträgen oder wenn ein Kündigungsausschluss vereinbart wurde. Allerdings muss die Kündigung spätestens einen Monat nach Kenntnis von dem Todesfall und Nichteintritt in den Vertrag durch den Erben erfolgen. „Wird diese Frist versäumt, kann es passieren, dass der Erbe bei einem befristeten Mietvertrag jahrelang an das Mietverhältnis gebunden ist“, erklärt der Rechtsexperte des Berliner Mietervereins, Frank Maciejewski.

Umgekehrt kann aber auch der Vermieter den Erben innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todes des Mieters mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Seit der Mietrechtsreform von 2001 braucht er dafür kein berechtigtes Interesse.

Und was ist, wenn es gar keinen Erben gibt? In diesem Fall hat der Vermieter das Nachsehen. Er muss Wohnungsauflösung und Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten erledigen, darf dazu aber die Kaution sowie Verwertbares aus der

Den ersten Zugriff haben Lebenspartner

Wohnung verwenden. „Zwar erbt in solchen Fällen normalerweise der Fiskus, doch der tritt das Erbe nur an, wenn die Vermögenswerte größer sind als die Verbindlichkeiten“, so Maciejewski. Schulden werden nicht übernommen.

Völlig anders stellt sich die Situation dar, wenn der Verstorbene nicht allein gelebt hat. Grundsätzlich gilt: Ehegatten oder Lebenspartnern, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Hausstand geführt ha-

ben, kann die Wohnung in der Regel nicht entzogen werden. Weder der Vermieter noch der Erbe können sie aus der Wohnung hinauskomplimentieren – ganz gleich, ob sie den Mietvertrag mit unterschrieben haben oder nicht. Lebenspartner – auch gleichgeschlechtliche – haben die gleichen Rechte wie Ehegatten. Waren beide Partner offiziell Mieter, wird das Mietverhältnis ohnehin einfach mit dem Überlebenden fortgesetzt. Ansonsten treten der Le-



Foto: Christian Muhrbeck


benspartner oder die Familienangehörigen – sofern sie dem Vermieter innerhalb eines Monats nichts Gegenteiliges mitteilen – automatisch in das Mietverhältnis ein. Wenn der überlebende Ehegatte das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, können die bereits vorher in der Wohnung lebenden erwachsenen Kinder oder andere Familienangehörige in den Mietvertrag eintreten. Zwar gibt das Gesetz dem Vermieter die Möglichkeit, dem Eintretenden zu kündigen – dann nämlich wenn ein „wichtiger Grund“ vorliegt, zum Beispiel Zahlungsunfähigkeit oder auch persönliche Vorbehalte. Doch in der Praxis spielt das kaum eine Rolle, zumal der Vermieter zusätzlich ein berechtigtes Interesse, also etwa Eigenbedarf, vorbringen muss.

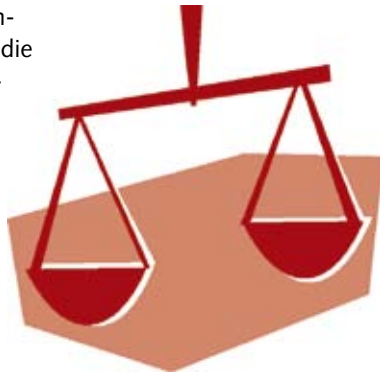
Birgit Leiß

Der alte Mietvertrag ist Goldes wert

Häufig wollen Vermieter nach dem Tod eines Mieters den Erben oder überlebenden Mietern einen neuen Mietvertrag oder eine „Umschreibung“ aufdrängen. Beim Berliner Mieterverein rät man in den allermeisten Fällen davon ab, zu einem neuen Vertragsabschluss verpflichtet ist man ohnehin nicht. In aller Regel ist ein neuer Mietvertrag mit Nachteilen verbunden, beispielsweise werden dem Mieter Kleinreparaturpauschalen oder Renovierungspflichten auferlegt, die vorher nicht bestanden haben. Oder eine umstrittene oder ungünstig formulierte Vertragsklausel wird so „nachgebessert“, dass sie zum Nachteil des Mieters juristisch Bestand hat. Gerade alte Mietverträge sind fast immer günstiger, je nach Wohndauer muss der Vermieter zudem eine bis zu zwölfmonatige Kündigungsfrist beachten. Auch DDR-Mietverträge mit ihrer 14-tägigen Kündigungsfrist für Mieter können von einem Erben übernommen werden. Übrigens: Überall dort, wo man einen Mietvertrag vorlegen muss, etwa beim Wohngeldamt oder beim Jobcenter, kann man mit dem Erbschein beweisen, dass man wirklich Mieter der betreffenden Wohnung ist.

bl

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




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Kostenmietklausel

Die Kostenmietklausel im genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrag nach dem Formular des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft kann auf die Geltungsdauer der Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung beschränkt sein, so dass mit dem Wegfall der Preisbindung die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich werden kann.

(nichtamtlicher Leitsatz)

BGH vom 12.1.2010 – VIII ZR 21/09 –

 Langfassung im Internet

Die Sozialwohnung war aus der Mietpreisbindung gefallen, so dass sich nunmehr das Mieterhöhungsrecht nach den §§ 557 ff. BGB richtete. Da der Mietvertrag (weiterhin) eine sogenannte Kostenmietklausel enthielt, wonach die Miete die mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung ermittelte Kostenmiete nicht übersteigen durfte, stellte sich die Frage, ob hierin eine Mieterhöhungsbegrenzung nach § 557 Absatz 3 BGB liege. Nach dieser Vorschrift sind Mieterhöhungen insoweit ausgeschlossen, als sie einer vertraglichen Vereinbarung widersprechen. Dies würde bedeuten, dass der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete nur dann verlangen könnte, wenn sie die Kostenmiete nicht überstiege.


Der BGH kam jedoch nach Auslegung des Mietvertrags zum Ergebnis, dass die Mietvertragsparteien zwar eine Kostenmiete vereinbart hätten, diese Vereinbarung jedoch in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der im Mietvertrag genannten Förderung der Wohnung mit Mitteln der Wohnungsbaukreditanstalt zu sehen sei. Deshalb sollte die Kostenmietklausel nach dem Willen der Parteien auch unter Berücksichtigung des Inhalts der Satzung der Genos-

senschaft nicht nach dem Auslaufen der Förderung und dem Wegfall der Preisbindung fortgelten und damit auch nicht die Wirkung einer die Mieterhöhung beschränkenden Vereinbarung nach § 557 Absatz 3 BGB haben.

Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse

Die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist steht einer Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Absatz 4 BGB nicht entgegen.

BGH vom 16.6.2010 – VIII ZR 258/09 –


 Langfassung im Internet

Der BGH baut auf sein Urteil vom 28.11.2007 (– VIII ZR 145/07) auf, wonach die Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse gemäß § 560 Absatz 4 BGB unabhängig von der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung wirksam ist. Etwaige inhaltliche Fehler der Betriebskostenabrechnung berechtigten den Mieter nicht, die bisherigen Betriebskostenvorschüsse unverändert weiter zu zahlen.

Umwandlungsschutz bei Realteilung

Die für die Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577 a BGB finden auch auf die Realteilung eines mit zu Wohnzwecken vermieteten Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücks entsprechende Anwendung (Fortführung von BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 – VIII ZR 126/07, NZM 2008, 569).

BGH vom 23.6.2010 – VIII ZR 325/09 –


 Langfassung im Internet

Auch durch die Realteilung eines Reihenhauses mit zwei separaten Wohnungen wird eine Situation herbeigeführt, die der Umwandlung in Eigentumswohnungen vergleichbar ist.

Umwandlungsschutz bei Einliegerkündigung

Eine analoge Anwendung der Kündigungssperrfrist des § 577a BGB auf eine auf § 573a BGB gestützte Kündigung kommt mangels Bestehen einer planwidrigen Regelungslücke nicht in Betracht.

BGH vom 23.6.2010 – VIII ZR 325/09 –

 Langfassung im Internet

Der dreijährige Kündigungsausschluss nach Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung gilt nur bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung. Sonstige Kündigungsgründe nach § 573 Absatz 1 BGB sowie die Kündigung einer Einliegerwohnung unterfallen der dreijährigen Kündigungssperrfrist nicht.

Wegfall der Preisbindung

Bei Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete – einschließlich etwaiger Zuschläge nach § 26 NMV – nunmehr als „Marktmiete“ zu zahlen.

BGH vom 16.6.2010 – VIII ZR 258/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Wegfall der Preisbindung führt nicht zu einer Änderung der Miethöhe. Der Mieter bleibt vielmehr verpflichtet, die zuletzt an den Vermieter gezahlte Kostenmiete – mithin die bisherige Grundmiete nebst Betriebskostenvorauszahlungen und Zuschlägen nach § 26 NMV – nunmehr als „Marktmiete“ (besser „Vertragsmiete“) – weiter zu entrichten.

Betriebskostenabrechnung

Bei einer Betriebskostenabrechnung, in der mehrere Gebäude oder Gebäudeteile einer Wohnungseigentumsanlage zu einer – je nach Betriebskostenart unterschiedlichen – Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, betrifft die Frage, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, nicht die („formelle“) Wirksamkeit, sondern die (inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung (im Anschluss an das Senatsurteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).

BGH vom 23.6.2010 – VIII ZR 227/09 –

➔ Langfassung im Internet

Für die Bewertung fehlerhafter Betriebskostenabrechnungen ist es von Belang, ob ein formeller Fehler oder bloß ein materieller (inhaltlicher) Fehler vorliegt. Materielle Fehler können auch noch nach Ablauf der Ausschlussfrist des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB korrigiert werden, formelle Fehler nicht.

Rechtzeitige Mietzahlung (1)

Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556 b Absatz 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 27. April 2005 – VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).

BGH vom 13.7.2010 – VIII ZR 129/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Schutzzweck der in § 556 b Absatz 1 Satz 1 BGB geregelten Karenzzeit von drei Werktagen gebietet es, den Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist für die Entrichtung der Miete nicht mitzuzählen. Denn der Sonnabend ist kein Banktag.

Anders ist es bei der Berechnung der Kündigungsfrist: Bei der Berechnung der sogenannten Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietver-

trags zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht, ist der Sonnabend als Werktag mitzuzählen, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt (BGH vom 27.4.2005 – VIII ZR 206/04 –).

Rechtzeitige Mietzahlung (2)

Dass der Sonnabend kein Werktag im Sinne des § 556 b Absatz 1 BGB und entsprechender mietvertraglicher Vereinbarungen ist, gilt auch für Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten des § 556 b Absatz 1 BGB am 1. September 2001 getroffen worden sind (im Anschluss an das Senatsurteil vom 13. Juli 2010 – VIII ZR 129/09).

BGH vom 13.7.2010 – VIII ZR 291/09 –

➔ Langfassung im Internet

Auch bei Altverträgen ist der Sonnabend kein Werktag, wenn die Miete laut Vertragsvereinbarung bis zum dritten Werktag des Monats gezahlt werden soll.

Zahlungsverzug

Ein Vermieter, dessen außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters deswegen unwirksam geworden ist, weil er hinsichtlich der Mietrückstände und der fälligen Entschädigung (§ 546a BGB) binnen zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage von einer öffentlichen Stelle befriedigt worden ist, kann eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses regelmäßig nicht darauf stützen, dass der zahlungsunfähige Mieter nicht auch die im erledigt erklärten Räumungsprozess angefallenen Verfahrenskosten ausgeglichen hat.

BGH vom 14.7.2010 – VIII ZR 267/09 –

➔ Langfassung im Internet

Wegen Zahlungsverzugs hatten die Vermieter Ende 2006 das Mietverhältnis fristlos gekündigt und Räumungsklage erhoben. Innerhalb der so genannten zweimonatigen Schonfrist hatte die ARGE die Mietrückstände beglichen und an den Vermieter gezahlt. Die Kosten des Räumungsprozesses zahlten aber weder Mieter noch die ARGE. Deshalb kündigte der Vermieter nach zwei Jahren erneut mit der Begründung, der Mieter habe die Pflichten aus dem Vertrag dadurch verletzt, dass er die im Räumungsprozess entstandenen Kosten nicht bezahlt hat.

Der Bundesgerichtshof stellte jetzt klar, dass die Nichtzahlung der Prozesskosten keine Kündigung rechtfertigt. Nach dem Gesetz wird eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn der Vermieter die Miete bis zum letzten Cent innerhalb der Schonfrist erhält. Es wäre widersinnig, so der BGH, wenn einerseits die Sozialbehörde durch Zahlung der Mieten die Obdachlosigkeit des Mieters verhindern würde, der Vermieter aber andererseits berechtigt wäre, das Mietverhältnis später trotzdem zu kündigen, weil der Mieter die Prozesskosten nicht zahlt oder nicht zahlen kann.

Kosten der Rechtsverteidigung

Der Mieter kann vom Vermieter Ersatz seiner Rechtsanwaltskosten verlangen, wenn er den Anwalt zur Abwehr unberechtigter Renovierungsansprüche des Vermieters beauftragen musste.

LG Berlin vom 21.4.2010 – 67 S 460/09 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

🔗 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag enthielt verschiedene unwirksame Regelungen in Bezug auf die Schönheitsreparaturen. Nachdem das Mietverhältnis zunächst einvernehmlich beendet werden sollte, verlangte der Vermieter die Ausführung umfangreicher Schönheitsreparaturen und stellte hierfür einen Schadensersatzanspruch von 11500 Euro in Aussicht. Hiergegen wandten sich die Mieter unter Inanspruchnahme ihres Anwalts mit Erfolg. Das Gericht sprach den Mietern einen Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 1025,30 Euro zu. Die Mieter könnten die vorgerichtlichen Anwaltskosten, als Schadensersatz für eine Vertragsverletzung nach § 280 Absatz 1 BGB verlangen. Denn das Verlangen vertraglich nicht geschuldeter Leistungen stelle eine Pflichtverletzung dar, gegen die die Mieter hier insbesondere deshalb anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen konnten, weil der Vermieter auch auf ausdrückliche Hinweise zu den unwirksamen Klauseln nicht von seinem Verlangen abrückte.

Härte durch Modernisierung

Eine finanzielle Härte liegt (noch) nicht vor, wenn die Warmmiete nach der Modernisierung 37,58 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens (hier: 1600 Euro) beträgt.

LG Berlin vom 25.6.2010 – 63 S 530/09 –

Modernisierungsmaßnahmen müssen vom Mieter nicht geduldet werden, wenn die Maßnahme nicht zu einer allgemein üblichen Ausstattung führt, aber dem Mieter eine unzumutbare Mieterhöhung beschert. Bislang war die Regel, dass eine Mietbelastung nach Modernisierung von mehr als 30 Prozent grundsätzlich eine unzumutbare Härte darstellt. Das Landgericht bricht im vorliegenden Fall aus diesem 30-Prozent-Turm aus und mutet der Mieterin eine wesentlich höhere Mietbelastung zu.

Für die Beurteilung einer Härte nach § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB sei die nach der Modernisierung maßgebliche Gesamtmiete zu den individuellen Einkommensverhältnissen des Mieters einschließlich des Einkommens der Haushaltsangehörigen im Zeitpunkt des Duldungsbegehrens ins Verhältnis zu setzen. Die Miete sollte sich vorliegend um ein Drittel von 338,47 Euro netto um 120,78 Euro zuzüglich zusätzlicher 10,24 Euro auf insgesamt 601,37 Euro erhöhen. Auch wenn die Erhöhung erheblich sei, liege angesichts des Nettoeinkommens der Mieterin von 1600 Euro noch keine Härte vor.

Schönheitsreparaturen

Die mietvertragliche Formulklausel: „Bei Auszug müssen Decken, Fenster und Türen weiß gestrichen sein.“ verstößt gegen § 307 BGB und macht die Abwälzung der Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam.

LG Berlin vom 6.7.2010 – 63 S 379/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Das Landgericht argumentiert wie folgt: Zwar betreffe die Farbvorgabe ausdrücklich nur den Zustand bei Rückgabe der Wohnung und nicht auch während des Mietverhältnisses. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 18.6.2008 – VIII ZR 224/07 – und Urteil vom 22.10.2008 – VIII ZR 283/07 –) seien Klauseln, welche die Gestaltungsfreiheit des Mieters für diesen Zeitpunkt

einschränken, nicht von vornherein unwirksam. Der Bundesgerichtshof stelle allerdings darauf ab, ob dem Mieter hierbei ein noch ausreichend großer Entscheidungsspielraum bleibe. Diesen Entscheidungsspielraum habe der BGH bei der Vorgabe „in neutralen, hellen, deckenden Farben“ als gewahrt angesehen. Das sei aber nicht mehr der Fall, wenn die Wohnung – wie hier – zwingend in weiß zurückzugeben ist.

Rattenbefall

Rattenbefall in der Wohnung rechtfertigt eine Mietminderung von 15 Prozent.

AG Schöneberg vom 6.4.2010 – 11 C 164/09 –, mitgeteilt von RA Jörg Grützmaier

🔗 Langfassung im Internet

Wohnflächenberechnung

Bei Mietvertragsabschlüssen bis zum 31.12.2003 ist für die Wohnflächenberechnung der Balkon mit der Hälfte der Grundfläche anzurechnen.

AG Schöneberg vom 19.5.2010 – 104 a C 557/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Bekanntlich liegt ein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB vor, wenn die Wohnung des Mieters eine Wohnfläche aufweist, die um mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt (vgl. BGH vom 24.3.2004 – VIII ZR 295/03 –). Im vorliegenden Fall war die Wohnfläche im Mietvertrag aus dem Jahre 2003 mit 160 m² beziffert. Ein Aufmaß ergab eine hiervon abweichende Fläche von nur 143,66 Quadratmetern, wenn man die Fläche des Balkons zu einem Viertel berücksichtigt. Bezieht man die Fläche des Balkons zur Hälfte in die Wohnfläche ein, beläuft sich diese hingegen auf 144,87 Quadratmeter. Die Abweichung beträgt danach 10,21 Prozent, wenn man die Fläche des

Balkons zu einem Viertel berücksichtigt, aber nur 9,46 Prozent, wenn man die Fläche des Balkons zur Hälfte anrechnet. Was ist richtig? Das AG Schöneberg entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich und führte aus: In Berlin wurde der Wohnflächenbegriff vor dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung (WoFIV) am 1. Januar 2004 jedenfalls in der Regel so verstanden, dass es sich um die nach §§ 42 bis 44 II. BV berechnete Wohnfläche handele. Da es auf das Verständnis der Parteien von dem Begriff „Wohnfläche“ zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ankomme, seien bei Mietverträgen, die vor dem 1. Januar 2004 abgeschlossen worden sind, für die Berechnung der Wohnfläche auch nach dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung die Vorschriften der §§ 42 bis 44 II. BV heranzuziehen, sofern nicht ein abweichendes Verständnis der Parteien von dem Begriff „Wohnfläche“ festgestellt werden könne oder ein anderer Berechnungsmodus nach der Art der Wohnung naheliegender sei. Wann eine solche Berechnung erstmals erfolgt ist, sei unerheblich.

Nach § 44 Abs. 2 II. BV können die Grundflächen von ausschließlich zu dem Wohnraum gehörenden Balkonen zur Ermittlung der Wohnfläche – unabhängig von ihrer Lage, Ausrichtung und Nutzbarkeit bis zur Hälfte angerechnet werden, nach der WoFIV bis zu einem Viertel. Danach lag im vorliegenden Fall keine erhebliche Abweichung von 10 Prozent oder mehr zwischen der vereinbarten und der tatsächlichen Wohnfläche und damit kein zur Mietminderung führender beziehungsweise die Rückforderung überzahlter Mieten rechtfertigender Mangel der Wohnung vor.

Vorbehaltlose Zahlung

Der Mieter kann Betriebskosten vom Vermieter nicht mehr zurückerstattet verlangen, wenn er zwar Einwendungen gegen Positionen der Abrechnung erhoben, danach aber vorbehaltlos die sich aus der Abrechnung ergebende Betriebskostennachforderung gezahlt hat.

AG Tiergarten vom 14.7.2010 – 5 C 146/10 –

☞ Langfassung im Internet

Die Mieter widersprachen mit Schreiben vom 2.1.2010 der Betriebskostenabrechnung wegen der Hausmeisterkosten und setzten dem Vermieter bis zum 25.1.2010 eine Frist zur Erläuterung. Der Vermieter reagierte nicht. Gleichwohl zahlten die Mieter am 29.1.2010 den Nachzahlungsbetrag aufgrund der Betriebskostenabrechnung vorbehaltlos in voller Höhe. Im Prozess wollten die Mieter die ihrer Auffassung nach überhöhten Hausmeisterkosten einklagen. Das Amtsgericht wies die Klage ab, weil in der vorbehaltlosen Zahlung der Nachforderung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis zu sehen sei. Zwar habe der Bundesgerichtshof entschieden, dass die vorbehaltlose Bezahlung einer Rechnung für sich genommen die Annahme eines deklaratorischen Anerkenntnisses der beglichenen Forderung nicht rechtfertige (BGH vom 11.1.2008 – VIII ZR 265/07 –). Jedoch habe der BGH auch angemerkt, dass bei Hinzutreten weiterer Umstände in einer Zahlung durchaus ein Anerkenntnis zu sehen sein könne. So sei es aber im vorliegenden Fall.

Die Zahlung vom 29.1.2010 sei unter Berücksichtigung der konkreten Begleitumstände und der Vorgeschichte als Angebot der Mieter zum Abschluss eines Anerkenntnisvertrages zu verstehen gewesen, welches der Vermieter durch Entgegennahme der Zahlung angenommen habe. Von einem Mieter, der seine zuvor dezidiert dargelegten Einwendungen weiter zu verfolgen gedenkt, wäre ein irgendwie gearteter Vorbehalt zu erwarten gewesen, wenn die Zahlung keine streiterledigende Wirkung haben sollte.

Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnung

Wird der Zwangsverwalter zum 21.11. eines Jahres bestellt und gelingt es ihm nicht, dem Mieter die

Abrechnung über das Vorjahr bis zum 31.12. zukommen zu lassen, ist er mit Betriebskostennachforderungen ausgeschlossen.

AG Dortmund vom 24.2.2010

– 427 C 10952/09 –

☞ Langfassung im Internet

Der mit Beschluss des Amtsgerichts vom 21.11.2008 bestellte Zwangsverwalter rechnete die Heiz- und Nebenkosten für 2007 mit Schreiben vom 19.3.2009 ab. Die Abrechnung ergab eine Nachforderung, die zu zahlen der Mieter sich weigerte, weil nach seiner Ansicht die einjährige Abrechnungsfrist des § 556 BGB verstrichen sei.

Der Zwangsverwalter verteidigte sich damit, dass er die verspätete Geltendmachung der Nachforderung nicht zu vertreten habe. Der Eigentümer und Vermieter habe die Abrechnung bis zur Beschlagnahme im November 2008 nicht durchgeführt, obwohl von der Abrechnungsfrist zu diesem Zeitpunkt schon gut elf Monate verstrichen waren. Auch lagen ihm im Zeitpunkt der Beschlagnahme die entsprechenden Unterlagen nicht vor.

Das Amtsgericht Dortmund gab jedoch dem Mieter recht: Auch der Zwangsverwalter unterliege der betriebskostenrechtlichen Ausschlussfrist in § 556 Absatz 3 BGB. Dass seine Bestellung erst zum Ende der Abrechnungsfrist erfolgt, entschuldige eine Fristversäumnis noch nicht. Dass der Eigentümer und Vermieter ihm offenbar die entsprechenden Unterlagen nicht überlassen habe, müsse sich der Zwangsverwalter zu rechnen lassen. Als Zwangsverwalter werde er in Bezug auf Rechte und Pflichten aus Mietverhältnissen, die zum Zeitpunkt der Beschlagnahme bestanden, gemäß § 152 Absatz 2 ZVG wie der Vermieter behandelt. Es entschuldige den Zwangsverwalter auch nicht, dass der Mieter ihm auf sein Aufforderungsschreiben keine Antworten und Auskünfte erteilt habe, da es die Pflicht des Vermieters und daher hier des Zwangsverwalters gemäß § 152 Absatz II ZVG und nicht des Mieters war, eine fristgerechte Abrechnung über die Betriebskosten zu erstellen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südstern

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

Hauptgeschäftsstelle

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin,
nahe Brandenburger Tor
🚶🚶 Brandenburger Tor
🚶 Französische Straße und Mohrenstraße
Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
🚶 Eberswalder Straße
🚶🚶 Schönhauser Allee

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

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

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst,
Treskowallee 64, Höhe Tram-
Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstraße 57-60/
nahe Frankfurter Allee

U S Lichtenberg,

Ausgang Siegfriedstraße

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

Zugang rollstuhlgerecht

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

U Nollendorfplatz, U Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Bundesrat**

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:

service.berliner-mieterverein.de/service

TELEFONBERATUNG

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des Berliner Mietervereins die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes derzeit kostenfrei. 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 an den

Berliner Mieterverein, z.H. Reiner Wild, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin einsenden.

Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Außergerichtliche Vermittlung (Mediation)

Bei Konflikten mit dem Nachbarn und bei Problemen mit dem Vermieter bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern außer einer mietrechtlichen Vertretung auch den Weg einer einvernehmlichen Konfliktregelung an. Diese erfolgt durch einen Mediator (Konfliktvermittler). Eine Beratung und eine gegebenenfalls anschließende Mediation ist sowohl bei Nachbarschaftskonflikten als auch bei Problemen mit dem Vermieter möglich. Die Konfliktvermittlung erfolgt telefonisch oder im direkten Gespräch zwischen beiden Seiten. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung. Das Angebot ist kostenfrei.

■ Telefonberatung Di 17-18 Uhr:
☎ 44023 8622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

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
■ Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (2. 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 Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,
☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 61403377 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

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

Information zu den Angeboten im Internet unter www.mieterbund.de oder beim Berliner Mieterverein, ☎ 226 26-144 (Herr Koch)

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener: Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/diwo.shtml

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL), Beratungstelefon: ☎ 301 60 90, Stiftung Warentest – Leseraktion Straßelärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“, Berliner Infotelefon: Mo-Fr 9-18 Uhr: ☎ 01 80 - 59 500 59

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybill Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,

Thomas Flaig (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder,

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch

am 11. November 2010 (Do) um 19.30 Uhr

in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Urania

An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 2189091 • Fax 2110398

November 2010

Weitere Details unter www.urania.de

Montag, 1.11.

- 15.30 Dr. Werner Daum: Ägypten und Afrika – Neues zum Ursprung der ägyptischen Religion und des pharaonischen Staates*
17.30 Dr. Ahmed A. Karim: Faszination Wahrnehmungspsychologie*
19.30 Prof. Dr.-Ing. Matthias Koziol: Energieversorgung von Metropolen – was bringt die Zukunft?*

Dienstag, 2.11.

- 15.30 Dr. Wasilissa Pachmova-Göres: Königin Luise und Russland*
17.30 Dr. Ahmed A. Karim: Die Wahrheit über das Lügen – Neue Erkenntnisse aus der Gehirnforschung*
19.30 Edgar W. Harnack: Können Gedanken töten? Teil 1: Psychosomatik – Gefühle, Bilder und Gedanken*
20.00 Film: Mahler auf der Couch (2010, ab 12)

Mittwoch, 3.11.

- 15.30 P. Fabel: Lappland – der hohe Norden Europas in verschiedenen Jahreszeiten**
17.30 P. Fabel: Island – Feuerinsel am Polarkreis. Der Ausbruch des Eyafjallajökull aus nächster Nähe**
19.30 Hamed Abdel-Samad: Der Untergang der islamischen Welt – eine Prognose*
20.00 Film: Mahler auf der Couch (2010, ab 12)

Donnerstag, 4.11.

- 15.30 Prof. Dr. med. Rainer Hellweg: Psychiatrische Erkrankungen im Alter*
17.30 Dr. Halina Wingerath: Cote d'Azur und Provence**
19.30 Prof. Dr. E. Behrends: Mit Mathematik zum Milliardär: Wie funktioniert Google?***
20.00 Film: The Doors – When You're Strange (2009, ab 12)

Freitag, 5.11.

- 11.00 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen?*15.30 Wolfgang Feyerabend: Auf Entdeckungsreise in Berliner Hinterhöfen**
17.30 Renate Hartwig: Krank in Deutschland – ein Tatsachenreport von Insidern und Patienten*
19.00 Vernissage: Das Bild des Monats
19.30 Dr. Markus Preiter: Die Logik des Verrücktseins – Einblicke in die geheimen Räume der Psyche*
20.00 Film: The Doors – When You're Strange (2009, ab 12)

Montag, 8.11.

- 15.30 Manfred Reschke: Der weite Weg zu sich selbst – 2000 Kilometer auf dem Jakobsweg**
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Erschöpfungskrankheiten – behandelt mit der TCM*
19.30 Prof. Dr. Eberhard Umbach: Energie und Klima – unsere Herausforderungen für die Zukunft**
19.30 Hardy Krüger liest aus seinem neuen Roman: Tango africano

Dienstag, 9.11.

- MathInside – Mathematik ist überall
9.30 Clemens Guhle: Luftballons, Lithium-Ionen-Batterien und Wasserstoffautos – Ein Fall für die Mathematik!*10.30 Martin Weiser: Kompression – die Mathematik hinter JPG und MP3*
11.30 Wolfgang König: Streifzug durch die Entwicklung der Wahrscheinlichkeitstheorie*
15.30 Prof. Dr. med. Helmut H. Knispel: Behandlung der vergrößerten Prostata*
17.30 Dr. Stephan Elbern: Nero – ein römischer Kaiser im „Caesarenwahn“?*19.30 Prof. Dr.-Ing. Jochen Twete: Einsatz innovativer regenerativer Energiesysteme in Gebäuden** Eintritt frei
20.00 Monika Maron und Andreas Müller präsentieren das Buch von Kirsten Heisig: „Das Ende der Geduld. Konsequenz gegen jugendliche Gewalttäter“
20.00 Film: Pianomania (2009)

Mittwoch, 10.11.

- 15.30 Uwe Marek: Prachtvolle Innenansichten berühmter Berliner Bauten**
17.30 Heiner Flassbeck: Die Marktwirtschaft des 21. Jahrhunderts – ist ein soziales und ökologisches Wirtschaftswunder möglich?*19.30 Fotoausstellungseröffnung | Lesung | Bühne
Elke Heidenreich, Prof. Dr. Walter Möbius, Marc-Aurel Floros: Kinder einer Welt
20.00 Film: Pianomania (2009)

Donnerstag, 11.11.

- 15.30 Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Ein Weltall voller Harmonien – Glaubensfrage oder wissenschaftliches Prinzip?*17.30 Prof. Matthias Koepfel: Starckdeutsch contra denglisches Neudeutsch! Zurück zur Natur mit Matthias Koepfel
19.30 Dr. Helmut Brandl: Unbekannte Schätze altägyptischer Kunst aus dem östlichen Nildelta**

Freitag, 12.11.

- 15.30 Adelheid Henke: Schüssler-Salze – Bewährtes Wissen, moderne Anwendung*
17.30 Harald Alexander Korp: Worüber lacht der Prophet Mohamed? Witz und Humor im Islam*

Freitag, 12.11.

- 19.00 Das Russische Nationalballett aus Moskau präsentiert „Der Nussknacker“
19.30 Jean-Peer Krause und Ralf Stresemann: Daktyloskopie – Die Einzigartigkeit des Fingerabdrucks*

Samstag, 13.11.

- 11.30 9. Berliner Mieterratschlag: Ende gut, nicht alles gut – Fragen rund um das Ende des Mietverhältnisses
19.00 Das Russische Nationalballett aus Moskau präsentiert „Giselle“
20.00 Comedy: Chin Meyer: Der Jubel rollt – Tagebuch eines Steuerfahnders

Sonntag, 14.11.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Meditationen über das Ich – René Descartes
16.00 Lesung: Medla Akbas: So wie ich will – Mein Leben zwischen Moschee und Minirock
19.00 Das Russische Nationalballett präsentiert „Giselle“

Montag, 15.11.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Höfisches Leben zur Zeit Friedrichs des Großen*
17.00+20.00 Film: Männer al dente (2010)
17.30 Prof. Dr. med. Isabella Heuser: Depression und Burn out*
19.30 Podiumsdiskussion: Die Zukunft der Mobilität im Großraum Berlin

Dienstag, 16.11.

- 15.30 Johannes Prittwitz: 130 Jahre Anhalter Bahnhof**
17.00+20.00 Film: Männer al dente (2010)
17.30 Dr. Ulrich Nussbaum: Alte Schulden, weniger Steuereinnahmen und neue Schuldenbremse – wie entwickelt sich Berlins Finanzlage?*19.30 Prof. Ludger Wöste: Neue Perspektiven der Atmosphärenforschung – Mit Lasern gegen Blitz und Hagel*

Mittwoch, 17.11.

- 15.30 Prof. em. Dr. Klaus-R. Jahn: Schöne eigene Zähne bis ins hohe Alter*
17.00+20.00 Film: Die Päpstin (2009 ab 12)
17.30 Prof. Dr. Olaf B. Rader: Friedrich II. – Ein Sizilianer auf dem Kaiserthron*
19.30 Marie Mannschatz: Ein Weg der Achtsamkeit – buddhistische Psychologie für den Alltag*

Donnerstag, 18.11.

- 17.00 Gesundheitstag: Volkskrankheit Arthrose – Behandlungsmöglichkeiten heute

Sonntag, 21.11.

- 14.00 Guus Reinartz: Madeira – im Wandel der Zeit**
17.00 Guus Reinartz: Nepal – wo die Götter und Sterbliche ganz nah beisammen leben**

Montag, 22.11.

- 15.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Versorgungsvollmacht und Betreuung*
17.30 Dr. med. Claudia Wassmann: Die Macht der Emotionen – Wie Gefühle unser Denken und Handeln beeinflussen*
19.30 Prof. Dr. Dr. Hans Küng: Anständig wirtschaften – Warum Ökonomie Moral braucht*
19.30 Podiumsdiskussion: Energieeffiziente Mobilität

Dienstag, 23.11.

- 15.30 Prof. Dr. med. Carl Erb: Das Glaukom – eine türkische Augenerkrankung mit Erblindungsgefahr*
17.30 Dr. Jens Fleischhut: Worte heilen – Ein neurowissenschaftliches Sprachmustertraining zur Gesundheitsförderung*
19.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Die neue Patientenverfügung*
20.00 Film: Der Himmel über Berlin (1987, ab 6)

Mittwoch, 24.11.

- 17.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Richtig erben und vererben*
19.30 Prof. Eicke Weber: Solarstrom aus der Steckdose – neue Konzepte für CO2-freie Systeme**

Donnerstag, 25.11.

- 15.30 Prof. Dr. Bernhard von Barsewisch: Bei den „Edlen Gänsen“ zu Tisch. Vom Kochen und Leben in märkischen Gutshäusern*
17.30 Heidrun Richter: Andalusien – Das maurische Erbe Spaniens**
19.30 Prof. Dr. Peter Longerich: Joseph Goebbels – Hitlers Chefpropagandist*
19.30 Prof. Max Otte PhD: Finanz- und Eurokrise: Was die Politik unternehmen sollte und was Sie als Privatanleger machen können*

Freitag, 26.11.

- 16.15 Prof. Günter M. Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik – Eintritt frei
19.30 ZEIT-Krimi-Lesung: Petra Oelker: Mit dem Teufel im Bunde – Hamburg zur Zeit der Aufklärung

Samstag, 27.11.

- 10.00 7. Berliner Gefäßtag

Sonntag, 28.11.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Arthur Schopenhauer
18.00 Helmut Gries: Namibia – der „Diamant Afrikas“ in seiner ganzen Schönheit**

Montag, 29.11.

- 15.30 Dr. med. Ilse Zilch-Döpke: Zur Psychosomatik im Alltag*
17.00+20.00 Film: Der Räuber (2009, ab 12)
17.30 Dr. Renate Kreibich: Folgen einer Flucht*
19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Skandal im Jagdschloss Grunewald – Männlichkeit und Ehre im deutschen Kaiserreich*

Dienstag, 30.11.

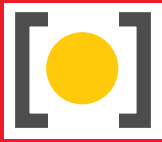
- 15.30 Uwe Marek: Die polnische Ostseeküste – zwischen Stettin und Kolberg**
17.00+20.00 Film: Der Räuber (2009, ab 12)
17.30 Harald Keller: Maharajas und Moghule – Rajasthan mit Taj Mahal**
19.30 Martin Prinz: Über die Alpen – Zu Fuß durch eine verschwindende Landschaft**

OmU = Originalfassung mit deutschen Untertiteln · OF = Originalfassung · Ü = Überlänge · * = Vortrag · ** = Vortrag mit Medien · Ausführliches Programm in der Urania oder unter www.urania.de · Eintrittspreise (Vorträge/Filme): 6,00/7,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2010 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €

Samstag, **13. November 2010**

11.30 – 15.30 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., Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

Urania

9. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

Ende gut, nicht alles gut – Fragen rund um das Ende des Mietverhältnisses

– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –

Die Vorträge

Experten für Mietrecht, Wohnungsabnahme
und Wohnungspolitik referieren:

**11.30 Uhr „Mietrechtliche Fragen rund
um die Beendigung des Mietverhältnisses“**

Referentin: Wibke Werner,
Berliner Mieterverein e.V.

**12.45 Uhr „Schönheitsreparaturen in der
Praxis: Erfahrungen bei Wohnungsübergaben“**

Referent: Architekt Rüdiger Beer,
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

**14.00 Uhr „Mietpreise bei Neuabschluss
von Mietverträgen“**

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

Die Probleme und ihre Lösung

Der Entschluss, das Mietverhältnis zu kündigen,
bringt oft viele Fragen und Unsicherheiten mit
sich.

**Wie lang ist die Kündigungsfrist? Müssen
Schönheitsreparaturen durchgeführt werden
oder nicht? Wann kann die Kautionsrück-
gefordert werden?**

Hilfreich sind in diesem Zusammenhang auch
Tipps und Anleitungen zu der ordentlichen
Rückgabe der Wohnung, um sich vor Schadens-
ersatzansprüchen des Vermieters abzusichern.
Und wenn das alte Mietverhältnis beendet ist,
muss eine neue Wohnung her, so dass sich der
Blick auf die Wohnungsmarktsituation in Berlin
durchaus lohnen kann.

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 9. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr