



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

November  
11/2011

**ZEHN MIETERFRAGEN  
ZU RECHTEN UND  
PFLICHTEN IN DER  
KALTEN JAHRESZEIT**

**Machen Sie sich  
winterfest!**

**COUCH-SURFING**

**Ein Netz der  
Gastfreund-  
lichen**

**MILIEUSCHUTZ**

**Ungenutzte  
Spielräume**



# SCHEINLÖSUNG

**Warum Neubau  
an den Problemen des  
Berliner Wohnungsmarkts wenig ändert**

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

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

[www.lagerbox.com](http://www.lagerbox.com)

**LAGER sicher  
BOX sauber  
trocken**

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m<sup>3</sup>
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen



<b>Lagerbox Berlin 1</b> Hansastraße 216 13051 Berlin T: 030 / 981 961 60 berlin1@lagerbox.com	<b>Lagerbox Berlin 2</b> Karl-Marx-Straße 92-98 12043 Berlin (ehemalig Hertzje) 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](http://www.proReno.de)

**Tischlerei Meißner**  
 (ehemals Tischlerei Thierring)

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

Renovierung • Modernisierung  
 Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)

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

**Polsterei Böker**  
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

info@schornstiefeger-ludwig.com  
[www.bsm-ludwig.de](http://www.bsm-ludwig.de)



**Schornstiefegerarbeiten  
 Persönliche Energieberatung  
 Preiswertes Erdgas**

Telefon **030 / 6789 3840** Fax: **41**

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

### Der Klassiker

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
 Ausgabe 2011/2012



**DMB DEUTSCHER MIETERBUND**

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

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

# INHALT

## PANORAMA

Hartz-IV-Wohnkostenübernahme:	
<b>Neuregelung lässt auf sich warten</b> .....	6
Der Broschürentipp: <b>Ratgeber für barrierefreies Bauen</b> .....	6
Mieterhöhungen: <b>Gagfah mit eigener Geografie</b> .....	7
„Floor-Flex-Platten“: <b>Asbest im Fußboden</b> .....	7
Programm „Stadtumbau West“:	
<b>Positive Bilanz, verbesserungswürdige Details</b> .....	8
Mietrechtstipps:	
<b>Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten</b> .....	8
<b>Dübellöcher gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch</b> .....	8
<b>Mängelanzeige immer mit Fristsetzung</b> .....	9
Deutsche Annington:	
<b>Inkasso mit dem Gebührenhammer</b> .....	9
IBB-Wohnungsmarktbarometer 2011:	
<b>Eng, enger, am engsten</b> .....	10
Sozialbericht 2011: <b>Arm bleibt arm, reich bleibt reich</b> .....	10
Der Ausstellungstipp:	
„... dass der Wedding ein Theil der Stadt Berlin ist“ .....	11
Der Mietrechtstipp: <b>Kündigung kann nur einvernehmlich zurückgenommen werden</b> .....	11
Urteilen Sie selbst: <b>Was ich nicht weiß ...</b> .....	11
Heizungen: <b>Der Bescheid sorgt für Sicherheit</b> .....	12
Bericht der Sozialverwaltung:	
<b>Altersarmut trifft überwiegend alleinstehende Frauen</b> .....	12
Nach der Abgeordnetenhauswahl:	
<b>Nicht an den Mietern vorbeiregieren</b> .....	13

## TITEL

Warum Neubau an den Problemen des Berliner Wohnungsmarkts wenig ändert:	
<b>Scheinlösung</b> .....	14

## HINTERGRUND

Gagfah: <b>Heuschrecke auf Schlingerkurs</b> .....	19
Milieuschutz: <b>Ungenutzte Spielräume</b> .....	20
Zehn Mieterfragen zu Rechten und Pflichten in der kalten Jahreszeit: <b>Machen Sie sich winterfest!</b> .....	22
Sanierungsfahrplan für Gebäude:	
<b>Durch Fördern und Fordern zur Klimaneutralität</b> .....	24
Couchsurfing: <b>Ein Netz der Gastfreundlichen</b> .....	25
EnEV 2009: <b>Oben ohne ist nicht mehr</b> .....	26

## MIETRECHT

<b>Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes</b> .....	27
<b>Instanzen-Rechtsprechung</b> .....	28

## SERVICE

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

Wann immer Defizite größeren Ausmaßes im Berliner Wohnungsmarktangebot auftrafen, haben Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft den **Neubau als Problemlöser** beschworen. So ist es auch jetzt wieder. Doch die ihm zugeschriebene Heilwirkung wird weit überschätzt.



Wenn man von Deutschlands größtem börsennotierten Wohnungsunternehmen **Gagfah** hört, dann meistens nichts Gutes.



**Heuschrecke auf Schlingerkurs**

19

Die **oberste Geschosdecke** muss in begehbaren Räumen laut Gesetz gedämmt werden. Gilt das auch für die Holzbalkendecken in Berliner Altbauten? Ein Expertenstreit. **Oben ohne ist nicht mehr**



Abbildungen: Christian Muhrbeck, ep

Betr.: MieterMagazin 9/2011,  
Seite 11, Birgit Leiß: „Müllschlucker  
– Gebremstes Aus“

## Widerlegte Argumente

Leider muss man dem Beitrag in fast all seinen Aussagen mit den Erfahrungen der Häuser auf der Fischerinsel widersprechen. Anders als die Autorin schreibt, ist die Müllabfuhr nicht wegen der Müllschlucker teuer – deren Kosten sind hier nie ein Thema gewesen. Die Müllschlucker verursachen auch nicht oft, sondern – nach Auskunft der Feuerwehr – nur selten Brände. Sie verleiten nur gedankenlose Mieter dazu, ihren Müll nicht zu trennen, also die Nachbarn, die das bei der Schließung der Schächte wahrscheinlich erst recht nicht tun werden. Durch gründliche Mülltrennung über die etwa 40 Container auf der Insel trifft hier die Feststellung nicht zu, dass die Müllbeseitigungskosten in Häusern mit mehr als neun Etagen leicht über dem Durchschnitt in Berlin liegen. Hier ist das Gegenteil der Fall. 2008 auf der Fischerinsel: 0,11 Euro pro Quadratmeter und Monat zu 0,19 Euro in Berlin; 2009 dann 0,12 Euro pro Quadratmeter und Monat zu 0,16 Euro in Berlin. Den Verteidigern der Müllschlucker Bequemlichkeit vorzuhalten, ist falsch. Diese in unseren Häusern seit über 40 Jahren bewährte Technologie ist ja – wie die Aufzüge, die Fernheizung, die schwellenlosen

Wohnungen – gerade dafür geschaffen, das Wohnen als Ort der Erholung so bequem wie möglich zu machen. Das kommt alten und behinderten Menschen sehr entgegen. Seinen undurchdachten und Zehntausende Familien verärgern den Beschluss zur Schließung der Müllschlucker hat das Abgeordnetenhaus noch schnell vor den Wahlen in Berlin korrigiert. Allerdings in einer Weise, dass diese Korrektur in jedem Bezirk, in jeder Zeitung, von jeder Partei und von jeder Wohnungsverwaltung anders ausgelegt wird und alle zusammen nach dringender Aufklärung rufen.

Leider hat der Mieterverein seine Mitglieder und viele aktive Mietervertretungen in dieser Sache im Regen stehen gelassen und praktisch Partei für die Gegenseite – die profitable Recyclingwirtschaft – ergriffen. Das sollte auch korrigiert werden. F. Wengler, Sprecher des Mieterbeirates Fischerinsel

Betr.: MieterMagazin 9/2011,  
Seite 11, Birgit Leiß: „Müllschlucker  
– Gebremstes Aus“

## Müllschlucker weg? Klo weg!

Wenn man mir den Müllschlucker wegnimmt (Mietvertrag ist dann nicht mehr stimmig), fordere ich die Entfernung der Klos in den Wohnungen. Ein Klo halbe Treppe tiefer ist viel, viel hygienischer als neben der Küche!

A. Plikat, 12049 Berlin

Betr.: MieterMagazin 7+8/2011,  
Seite 14, Jens Sethmann: „Wohnen,  
wo andere Urlaub machen – Urlaub  
machen, wo andere wohnen“

## Nötig ist der politische Wille

Eine zentrale Aussage Ihres Beitrages ist: „Touristenströme lassen sich nicht lenken.“ Als Betroffene des Kreuzberger Wrangelkiezes bin ich davon überzeugt, dass sich Touristenströme durchaus lenken lassen, nämlich durch die Begrenzung der Genehmigung weiterer Gastronomie sowie Ferienwohnungen und Hostels. Dazu gehört allerdings der po-

litische Wille, der anscheinend nicht vorhanden ist. Es macht für die Bewohner sehr wohl einen Unterschied, ob täglich Hunderte oder Tausende das Wohngebiet bevölkern und damit die angestammten Bewohner aus dem öffentlichen Raum und auch aus ihren bezahlbaren Wohnungen verdrängen.

U. Mahnke per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 7+8/2011,  
Seite 14, Jens Sethmann: „Wohnen,  
wo andere Urlaub machen – Urlaub  
machen, wo andere wohnen“

## Punktgenau

Ihr oben genannter Artikel hat es auf den Punkt gebracht.

I. Werder per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 9/2011,  
Seite 6, Birgit Leiß: „Wisbyer  
Straße 71 – Gefährliche Moder-  
nisierung“

## Ähnliche Erfahrung

Modernisierungen sind für Mieter immer ein Alptraum. Wir durften das auch 1995/1997 erleben. Das Haus wurde verkauft und die neuen Eigentümer fingen gleich an, Tatsachen zu schaffen. Zuerst wurde entrümpelt und dann schon mit bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Eine Modernisierungsvereinbarung lag zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht vor. Wir besaßen in unserer Wohnung außer einer Etagenheizung noch einen Ofen, wo wir gelegentlich Papier verbrannten, ansonsten war das eine Reserve bei Stromausfall. Eines Tages wollte meine Frau wieder einmal Papier verbrennen. Das Papier wollte nicht so recht brennen und plötzlich stand die Wohnung voller Rauch. Wir haben dann nach der Ursache gesucht und festgestellt, dass man unseren Kamin für eine elektrische Steigeleitung in jeder Etage geöffnet hatte. Heute bedauern wir, nicht dagegen vorgegangen zu sein. Wir hätten so noch eine Möglichkeit zum Anschluss eines Kamins gehabt.

W.S., 10115 Berlin

(Name der Redaktion bekannt)

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmw@berliner-mieterverein.de](mailto:bmw@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 59. Jahrgang 2011

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons, Wibke Werner · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** epr, Julia Gandras, Peter Gärtner, Paul Glaser, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Wikipedia/Johann H. Addicks ·

**Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** Compress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

## Informationen zum Umzug der Hauptgeschäftsstelle

**Neue Anschrift ab Dienstag, dem 1. November 2011:**  
 Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
 (Höhe Schaperstraße/Geisbergstraße),  
 ♿ rollstuhlgerechter Zugang im Erdgeschoss

**Öffnungszeiten** (nicht Rechtsberatung):  
 Mo, Di, Mi 9 - 17 Uhr, Do 9 - 19 Uhr, Fr 9 - 15 Uhr  
**Rechtsberatung:** Mo, Di, Mi, Do 17 - 18 Uhr

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



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

## 10. Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

**Thema: „Die Mieterhöhung“**  
 Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt, in Zusammenarbeit mit der Urania

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

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

Programm: siehe Rückumschlagseite dieser Ausgabe des MieterMagazin

## Gut zu wissen

### BMV-Infoblätter im Internet

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

## Tag der offenen Tür

Wir laden Sie herzlich ein zum Tag der offenen Tür mit Advents-Brunch in der neuen Hauptgeschäftsstelle am **Samstag, dem 26. November 2011 von 10 bis 15 Uhr.**

Besuchen Sie die neue Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins. Lernen Sie bei Unterhaltung für Jung und Alt, Informationen und guten Gesprächen die Arbeit des Mietervereins kennen.

Für Speisen, Getränke und kleine Überraschungen ist gesorgt. Nähere Angaben zur Hauptgeschäftsstelle finden Sie nebenstehend.

Wir freuen uns auf Sie.

*Berliner Mieterverein e.V.*

*Edwin Massalsky, Vorsitzender des BMV*

*Reiner Wild, Geschäftsführer des BMV*



## Neu: Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet ab sofort an jedem dritten Montag im Monat eine Sprechstunde für Mitglieder von 17 bis 19 Uhr an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder.

Die ersten Termine sind: Montag, 21. November 2011 und Montag, 19. Dezember 2011.

Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 226 26-0 erforderlich.

*Edwin Massalsky (Vorsitzender),*

*Eugen Koch (Schatzmeister),*

*Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)*

Um nicht umziehen zu müssen, zahlen immer mehr Arbeitslose und Grundsicherungsempfänger einen Teil der Miete aus den Mitteln für die Lebenshaltung



Foto: Sabine Münch

## HARTZ-IV-WOHNKOSTENÜBERNAHME Neuregelung lässt auf sich warten

Nach einer Umfrage, die das Berliner Arbeitslosenzentrum evangelischer Kirchenkreise (BALZ) unter rund 400 Berlinern vor den Jobcentern durchgeführt hat, liegen die Warmmieten in fast jedem zweiten Berliner Hartz-IV-Haushalt über den Richtwerten der Ausführungsvorschriften (AV) Wohnen des Landes. Die Folge: Die Jobcenter übernehmen immer häufiger nicht mehr die vollständigen Wohnkosten.

Die Richtwerte der AV Wohnen wurden seit fast sieben Jahren nicht an die Entwicklung der Mietpreise angepasst. Lediglich bei den Einpersonenhaushalten hat der Senat Ende 2008 die Richtwerte um fünf Prozent angehoben.

Frank Steger, Geschäftsführer des Berliner Arbeitslosenzentrums, plädiert für eine rechtliche Neuregelung der Wohnkostenübernahme in Berlin, da die Gerichte sich schon lange

nicht mehr an den Ausführungsvorschriften Wohnen orientieren: „Der neue Senat muss das Chaos bei der Wohnkostenübernahme beenden und endlich Rechtssicherheit für die Betroffenen herstellen.“

Die Richtwerte für angemessene Wohnkosten müssen dabei so angepasst werden, dass Menschen, die Grundsicherungsleistungen erhalten, nicht hungern müssen, um ihre Miete bezahlen zu können.

In der Debatte um die Wohnkostenübernahme stehen zurzeit eher die Zwangsumzüge im Mittelpunkt, und dabei wird übersehen, dass die Zahl der Hartz-IV-Haushalte in Berlin, die einen Teil der Miete selbst übernehmen, um in ihrer Wohnung bleiben zu können, dramatisch ansteigt. Diese müssen dann an anderen lebensnotwendigen Ausgaben sparen.

Das BALZ rechnete hoch, dass in diesem Jahr bei rund 30000 Bedarfsgemeinschaften die Wohnkosten nicht mehr in voller Höhe übernommen werden – 2010 waren es noch 10000 weniger. In der Mehrzahl der Fälle haben die Betroffenen dadurch weniger Mittel zum Leben, als das staatlich garantierte Existenzminimum vorsieht.

Der Berliner Mieterverein forderte bereits im August 2011 in einem Offenen Brief an den Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit sowie an die Fraktionsvorsitzenden von SPD und Linken und die zuständigen Senatorinnen die Änderung der Richtlinien und die Anhebung der Mietkostenübernahme von Arbeitslosen und Rentnern. Eine Ermächtigung zur Neuregelung der Kosten der Unterkunft liegt bundesrechtlich bereits seit 1. April 2011 vor.

Eine der dringendsten Aufgaben der neuen Regierungskoalition in Berlin ist deshalb die Verabschiedung eines entsprechenden Landesgesetzes, eine Neuregelung der Wohnkostenübernahme – so der Berliner Mieterverein – habe jetzt lange genug auf sich warten lassen.

Rainer Bratfisch

### DER BROSCHÜRENTIPP

## Ratgeber für barrierefreies Bauen

Wie breit muss eine Tür sein? Was bedeutet Barrierefreiheit in Zentimetern? Antwort auf diese und mehr Fragen gibt es in der neuen Beratungsbroschüre „ABC Barrierefreies Bauen“. Auf über 130 Seiten werden wichtige Begriffe der DIN-Norm 18040-1 anhand leicht verständlicher Grafiken und Beispiele erklärt. Jeder mit einem Bauvorhaben kann nach einer kurzen Lektüre Lebensräume gestalten, die dann ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Auch bei der Vielzahl von Finanzierungsmöglichkeiten gibt die Broschüre Aufschluss, wer Fördermittel bereitstellt und welche für den Leser in Frage kommen. Um die eigene Planung auf die Schnelle zu überprüfen, liegt hinter der letzten Seite eine handliche Checkliste bei, welche die wichtigsten Punkte der Broschüre knapp zusammenfasst. *mm*



■ Die Broschüre ist beim Bundesverband Selbsthilfe Körperbehinderter e.V. erhältlich (Kosten: 5 Euro).

☎ 06294 4281-70, Fax: 06294 4281-79, E-Mail: [info@bsk-ev.org](mailto:info@bsk-ev.org)

## MIETERHÖHUNGEN

# Gagfah mit eigener Geografie

Der Gagfah zum Mitschreiben: Dieses Haus am Weißenstadter Ring 23 steht in Spandau, und Spandau gehört zu Berlin

Foto: Christian Muhrbeck



**Spandau hatte viel früher als Berlin Stadtrechte und hieß lange Zeit noch „Spandau bei Berlin“. Wenn Spandauer sagen „Ich fahre in die Stadt“, meinen sie die Spandauer Altstadt. Und auch „Ich fahre nach Berlin“ verweist unmissverständlich darauf, dass Spandau wohl nicht so richtig zu Berlin gehört. Auch für das Wohnungsunternehmen Gagfah ist Spandau nicht Berlin.**

Im September 2011 verschickte die „Gagfah Erste Grundbesitz GmbH“ aus ihrer Zentrale in Essen Schreiben zur Mieten Neuberechnung nach § 558 BGB an Mieter in Berlin. Zum 1. Dezember 2011 sollten die Mieten erhöht werden, die Voraussetzungen für das „Erhöhungsverlangen“ seien gegeben. So weit, so gut. Frau Renate L., sie wohnt im Weißenstadter Ring in Berlin-Spandau, staunte allerdings nicht schlecht, dass in dem Schreiben als Vergleichsmieten Zahlen aus den Mietspiegeln von Delitzsch, Neubrandenburg und Taucha herangezogen worden waren. Die drei Städte liegen immerhin etwas weiter weg von Spandau als Berlin, und für Berlin-Spandau gilt nach wie vor der Berliner Mietspiegel. Bettina Benner, Pressesprecherin der „Gagfah Group“, macht einen EDV-Fehler für die Angabe der fal-

schen Vergleichsmieten verantwortlich. Wieviele Mieter genau davon betroffen sind, weiß sie nicht. Benner: „Wir sind aktuell dabei, die angeschriebenen Mietparteien zu ermitteln. Die betroffenen Mieter können sich auch gerne telefonisch an den im Schreiben angegebenen Mitarbeiter wenden.“ Nach der Korrektur werden die fehlerhaften Mieterhöhungsverlangen neu verschickt. Einen konkreten Zeitpunkt dafür möchte sie jedoch nicht nennen, da zuerst der Fehler im entsprechenden Computerprogramm gefunden und korrigiert werden muss. Thomas Fischer-Lück vom Berliner Mieterverein rät betroffenen Mietern, die Schreiben einfach zu ignorieren – bis zur Korrektur und Entschuldigung seitens der geografieunkundigen Gagfah-Mitarbeiter. *Rainer Bratfisch*

## „FLOOR-FLEX-PLATTEN“ Asbest im Fußboden

**Bis 1982 durften in Deutschland noch Produkte mit schwach gebundenem Asbest verbaut werden, zum Beispiel Cushion-Vinyl-Beläge. Dieses Produkt ist besonders gefährlich, weil beim Entfernen oder Sanieren dieser Fußböden Asbest leicht in die Raumluft entweichen kann. Aber auch bei Floor-Flex-Platten, die Asbest in fest gebundener Form enthalten, ist Vorsicht geboten.**

Weder das Umweltbundesamt, die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz noch die Wohnungsbaugesellschaften wissen, wieviel asbesthaltige Fußbodenbeläge in den 1950er bis 1980er Jahren verbaut wurden. Die Herstellerfirmen existieren längst nicht mehr. Tickt in den Böden zahlloser Wohnungen also eine Zeitbombe? Immer wieder entdecken Mieter bei der Renovierung ihrer

Wohnung die verdächtigen Fußbodenbeläge. Die Deutsche Annington bietet in ihrem Kundenservice eine Beratung. In zahlreichen Wohnungen des Wohnungsunternehmens GSW befinden sich noch immer Floor-Flex-Platten – sie dürfen von Mietern nicht repariert oder beseitigt werden. Auch anderen Wohnungsgesellschaften ist das Problem bekannt.

Woran erkennt man asbesthaltige Fußbodenplatten? Floor-Flex-Platten sind meist quadratische, glatte Einzelplatten aus Hart-PVC ohne Trägerschicht. Die schwarzbraunen, bitumenhaltigen Klebstoffe, mit denen sie häufig verlegt wurden, können ebenfalls asbesthaltig sein. „Von den Platten geht keine Gefahr aus, solange sie nicht bearbeitet, gebrochen oder anderweitig beschädigt werden“, erklärt Constance Noack vom zuständigen Fachgebiet des Umweltbundesamtes. Soll neben



Foto: MieterMagazin-Archiv

*Floor-Flex-Platten sind häufig mit einem schwarzbraunen Bitumenkleber verklebt*

den Platten jedoch auch die Klebstoffschicht entfernt werden, sind Schutzmaßnahmen wie für schwach gebundene Produkte zu treffen. Der Ausbau sollte durch eine Fachfirma erfolgen, die über einen entsprechenden Sachkundenachweis verfügt. Floor-Flex-Platten sind Sondermüll, der entsprechend entsorgt werden muss.

Findet der Mieter in seiner Wohnung Platten vor, von denen sich Fasern lösen – etwa durch Beschädigungen –, kann er die Miete mindern und vom Vermieter verlangen, ein Gutachten in Auftrag zu geben. Die Kosten für die fachgerechte Sanierung von Fußböden, die Asbest enthalten, trägt der Vermieter.

*Rainer Bratfisch*

## PROGRAMM „STADTUMBAU WEST“

## Positive Bilanz, verbesserungswürdige Details

**Ein kürzlich vorgelegter Ergebnisbericht gibt dem „Stadtumbauprogramm West“ gute Noten und empfiehlt seine Fortsetzung.**

Das Programm für die westlichen Bundesländer blickt auf eine siebenjährige Geschichte zurück. Es war wie sein ostdeutscher Vorläufer als Reaktion auf einen dauerhaften und stetig anwachsenden Wohnungsleerstand entstanden. In Ostdeutschland war es ein Ergebnis des rapiden Abbaus der DDR-Altindustrien und des zeitgleichen Neubaubooms rund um die alten Stadtkerne Ostdeutschlands – eine von den westdeutschen Investoren bereitwillig mitgenommene staatlich geförderte

Suburbanisierung und Eigentumsbildung. Die zeitgleiche Abwanderung Ostdeutscher aus unattraktiven Wohnungen und abgewirtschafteten Regionen betraf besonders die in Plattenbauweise errichteten Großsiedlungen. Die rückläufige Wohnungsnachfrage führte im Gefolge zu wachsenden Leerständen und schrumpfenden Städten.

Als sichtbar wurde, dass der wirtschaftliche Strukturwandel und die demografische Entwicklung in den altindustriellen Regionen Westdeutschlands zu ähnlichen Problemen führte wie im Osten, entstand das Stadtumbauprogramm West. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bezeichnete es in einer Stellungnahme

als „unverzichtbares Instrument zur Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels“. Soziale Benachteiligungen, ob sie sich aus Standortnachteilen, sozialer Herkunft oder ungleicher Einkommensverteilung ergeben, dürfen die Qualität des Wohnens und der Wohnumgebung nicht mindern“, heißt es in der DMB-Stellungnahme. Trotz aller Mängel, die das Programm aufweise, fordert der Deutsche Mieterbund eine Fortführung und Absicherung des Programms bis mindestens 2019.

Neben der grundsätzlichen Unterstützung gibt es auch Kritik seitens des Verbandes. Vor allem „die mangelhafte Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer sei ein wesentliches Defizit“ bei der Umsetzung, ebenso wie die mangelhafte Verbindung von Rückbauförderung und der Förderung der energetischen Modernisierung. Hier müsste für mehr Flexibilität zwischen den Programmen und für neue Instrumente wie zum Beispiel eine Investitionszulage gesorgt werden. Die „säuberlich nach förderwürdigen Tatbeständen aufgeteilten Programme“ sind aus Sicht der Investoren und des Mieterbunds „realitätsfremd“.

ah



Foto: Wikipedia, Johann H. Addicks

*Auch die Alt-Bundesländer erleben die Folgen von wirtschaftlichem und demografischem Strukturwandel*



## DER MIETRECHTSTIPP

## Verwaltungskosten sind keine Betriebskosten

Verwaltungskosten dürfen in der Betriebskostenabrechnung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Besonders aufmerksam müssen Mieter von Eigentumswohnungen sein. Manch ein Wohnungseigentümer reicht die an ihn gerichtete jährliche Abrechnung der Wohnungseigentumsverwaltung einfach unverändert an den Mieter seiner Wohnung weiter. Solche Wohnungsgeldabrechnungen enthalten aber neben den anerkannten Betriebskosten auch noch Verwaltungs- und andere Kosten, die der Mieter nicht tragen muss. *mr*



## DER MIETRECHTSTIPP

## Dübellöcher gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch

Bohr- und Dübellöcher gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung und lösen deshalb keine Schadensersatzansprüche aus, entschied der Bundesgerichtshof (VIII ZR 10/92). Das gilt allerdings nur für den allgemein üblichen Umfang, also beispielsweise für die Anbringung der Flurgarderobe, des Badspiegels oder der Gardinenleiste. Wer in seiner Wohnung umfangreiche Einbauten vornimmt, muss die entstandenen Bohr- und Dübellöcher bei Auszug wieder fachgerecht verschließen. *mr*



Selbst wer gar keine Mietschulden hat, wird zur Kasse gebeten (hier: Annington-Wohnanlage „Bundesschlange“)

## DEUTSCHE ANNINGTON

### Inkasso mit dem Gebührenhammer

**Immer mehr Wohnungsunternehmen vergeben das Eintreiben von Mietschulden an externe Dienstleister. Die von der Deutschen Annington beauftragte Deutsche Wohn-Inkasso GmbH verlangt dabei extrem hohe Mahngebühren.**

Die Mietervereine Witten und Dortmund berichten von „horrenden Inkassogebühren“, mit denen Mieter der Deutschen Annington überzogen werden. Spitzenwert ist eine Gebühr von 127,50 Euro. Auch etliche Mitglieder des Berliner Mietervereins (BMV) haben Mahnschreiben mit Gebühren von bis zu 80 Euro erhalten. Abgeschickt wurden die Mah-

nungen nicht vom Vermieter, sondern von der Deutschen Wohn-Inkasso, die seit August 2011 für die Deutsche Annington tätig ist. „Mietschulden? Wir finden eine Lösung!“, verspricht die Internetseite des Inkasso-Unternehmens. Angeboten wird eine Ratenzahlung und die Vermittlung einer Schuldnerberatung. „Wir melden uns, ehe es richtig teuer wird“, heißt es in der Selbstdarstellung.

Doch teuer wird es, sobald sich die Deutsche Wohn-Inkasso meldet. Gleich die erste Mahnung wird mit einer Gebühr von 4,50 Euro belegt. Eine üblicherweise kostenlose Zahlungserinnerung gibt es nicht. Wer-

den die angemahnten Außenstände dann nicht zum angegebenen Zeitpunkt bezahlt, kommt die nächste Mahnung mit einer Inkassogebühr und einer Auslagenpauschale. Diese Gebühren sind abhängig von der Höhe der Rückstände und betragen mindestens 45 Euro.

Viele der angemahnten Mieter sind allerdings gar keine Mietschuldner, sondern haben berechtigterweise wegen Wohnungsmängeln die Miete gemindert oder Nachzahlungsforderungen aus falschen Nebenkostenabrechnungen abgelehnt. „Bei der Deutschen Annington weiß offensichtlich die eine Hand nicht, was die andere tut“, sagt BMV-Rechtsberaterin Yvonne Vita.

Die Deutsche Annington – mit 190000 Wohnungen Deutschlands größter Vermieter – ist weithin bekannt für eine schleppende Mängelbeseitigung und häufige Fehler bei den Nebenkostenabrechnungen. Das Mieterforum Ruhr, dem mehrere Mietervereine aus dem Ruhrgebiet angehören, fordert von dem Wohnungsunternehmen die Einstellung der Inkasso-Aktivitäten und die Rückzahlung der eingekommenen Gebühren.

Auch andere Wohnungsgesellschaften arbeiten zunehmend mit externen Inkassobüros, die sich wenig darum kümmern, ob Forderungen berechtigt sind. Mieter sollten sich dadurch nicht verunsichern lassen und sich mit dem Mahnschreiben an den Mieterverein wenden.

*Jens Sethmann*



#### DER MIETRECHTSTIPP

### Mängelanzeige immer mit Fristsetzung

Der Mieter ist zur Anzeige von Wohnungsmängeln verpflichtet. In der Regel liegt das auch in seinem eigenen Interesse. Die Mängelanzeige sollte grundsätzlich schriftlich erfolgen und mit einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung versehen sein. Üblicherweise beträgt die Frist 14 Tage, wenn nicht aufgrund der Art des Mangels eine andere Frist geboten wäre. Wer zum Beispiel einen Wasserschaden hat, der schon zum Abtrocknen vier Wochen benötigt, kann die notwendige Mängelfreiheit natürlich nicht in der Zweiwochenfrist erwarten. Empfehlenswert ist es, im Schreiben ein konkretes Datum für den Fristablauf zu setzen, um gegebenenfalls später sicher sein zu können, wann der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug geraten ist.

*mr*

## IBB-WOHNUNGSMARKTBAROMETER 2011

## Eng, enger, am engsten

Die Single-Stadt Berlin hat bei der Versorgung mit Kleinwohnungen ernsthafte Probleme

Das „Wohnungsmarktbrometer“ der Investitionsbank Berlin attestierte dem Berliner Wohnungsmarkt erneut einen galoppierenden Mangel an Angeboten, insbesondere im preiswerten Segment.

Regelmäßig im Herbst veröffentlicht die Investitionsbank Berlin (IBB) ihr sogenanntes Wohnungsmarktbrometer auf der Grundlage einer Expertenbefragung bei Vertretern der Wohnungs-, Kredit- und Bauwirtschaft. Die Fachleute geben auch in diesem Jahr die wenig überraschenden Einsichten preis: Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist eng. Er wird noch enger werden. Und am engsten wird es dort, wo die Mieten günstig sind.

Allein im oberen Preissegment sieht das IBB-Barometer ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. IBB-Bereichsleiter Andreas Tied: „Bei preiswertem und preisgebundenem Wohnraum hat sich die Situation verschärft.“ Man

erwarte keine wesentlichen Besserungen in den nächsten drei Jahren. Engpässe werden auch bei den von Alleinstehenden nachgefragten Kleinwohnungen und bei familien-tauglichen Großwohnungen gesehen. Besonders ins Gewicht fallen bei den Berliner Mietwohnungsmarktproblemen steigende Nebenkosten und die ortsbedingt geringen Einkommen der Nachfrager.

Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild kommentierte: „Die Analyse der IBB fällt seit Jahren fast wortgleich aus – man fragt sich, warum die Politik aus den klaren Erkenntnissen einer Expertenmehrheit und einer landeseigenen Bank nicht schon längst Konsequenzen gezogen hat.“  
uh



Foto: Christian Muhrbeck

## SOZIALBERICHT 2011

## Arm bleibt arm, reich bleibt reich

Wer in Deutschland am Existenzminimum lebt, darf sich wenig Hoffnung auf eine finanziell bessere Zukunft machen. Spitzenverdiener haben wiederum gute Chancen, es auch zu bleiben. Das ist das auffälligste Ergebnis aus dem jüngsten Sozialbericht des Statistischen Bundesamts. Die Bundesregierung schweigt dazu.

Ein Anteil von 15,5 Prozent der deutschen Bevölkerung gilt laut Sozialbericht als „armutsgefährdet“. Gradmesser dafür ist ein monatliches Einkommen von unter 929 Euro einschließlich eventueller staatlicher Zuwendungen. Neben einem Anstieg dieser Gruppe gegenüber dem vorherigen Erhebungszeitraum haben die Statistiker auch den Zusammenhang von geringem Einkommen, mangelhafter Bildung und gesundheitlicher Gefährdung aufgezeigt. Wer arm ist, droht es auch zu bleiben: 65 Prozent der Armen haben keine Chance, sich aus eigener Kraft aus ihrer Situation zu befreien. Vor

20 Jahren lag dieser Anteil noch bei 57 Prozent. Umgekehrt ist die Chance der Spitzenverdiener, auch künftig zu dieser Gruppe zu gehören, im gleichen Zeitraum von 38 auf 51 Prozent gestiegen.

Damit belegt der seit 1985 alle zwei Jahre erscheinende Sozialbericht ein Fortschreiten der gesellschaftlichen Polarisierung: „Die soziale Mobilität nimmt ab“, kommentierte die Soziologin Jutta Allmendinger vom Wissenschaftszentrum Berlin, das Mitherausgeber der Untersuchung ist. Die Bundesregierung ging in ihrer Stellungnahme auf diese Ergebnisse des Berichts mit keinem Wort ein. Ihr Resümee: „Binnen zehn Jahren ist in Deutschland das Bild der sozialen Beziehungen vielfältiger geworden.“ Sie begründet das mit einem



Die soziale Polarisierung der Gesellschaft schreitet voran

Foto: Christian Muhrbeck

höheren Anteil gemischt- und gleichgeschlechtlicher Lebensgemeinschaften. Zwar sei die Zahl der Ehepaare zurückgegangen, gleichwohl habe „die Familie ihren Stellenwert keineswegs eingebüßt“. Wie die Sozialpolitiker der schwarz-gelben Koalition zu diesem Ratschluss gelangten, bleibt ihr Geheimnis – der Bericht dokumentiert Gegenteiliges: Die Zahl der Alleinstehenden hat um 18 Prozent, die der Alleinerziehenden um 15 Prozent in den letzten zehn Jahren zugenommen.  
Udo Hildenstab

■ „Datenreport 2011: Der Sozialbericht für Deutschland“, Download von der Internet-Startseite des Statistischen Bundesamts [www.destatis.de](http://www.destatis.de)



## DER AUSSTELLUNGSTIPP

### „... dass der Wedding ein Theil der Stadt Berlin ist“

Vor 150 Jahren wurden Wedding, Gesundbrunnen und Moabit sowie die Schöneberger und Tempelhofer Vorstadt nach Berlin eingemeindet. Das Stadtgebiet wuchs damit um rund 70 Prozent auf die Größe, die bis zur Schaffung Groß-Berlins im Jahr 1920 Bestand hatte. Die Stadterweiterung war die Voraussetzung für den Wandel zur Industriemetropole. Berlin wuchs zwischen 1861 und 1905 von 547000 auf zwei Millionen Einwohner an. Vorangegangen war eine jahrzehntelange Diskussion: Die Landstriche südlich der Spree hätte sich Berlin gern einverleibt, weil hier wohlhabende Steuerzahler wohnten. Die Gemeinden Schöneberg und Tempelhof wollten die Gebiete deshalb nicht abgeben. Umgekehrt im Norden: Die Bewohner von Wedding, Gesundbrunnen und Moabit wären gern Berliner geworden. Der Magistrat wehrte sich jedoch mit Händen und Füßen dagegen, weil er Kosten für die Armenfürsorge und die Straßenunterhaltung fürchtete. Eine Einigung war unmöglich. Den Schlusstrich zog der König, der mit einer Kabinettsorder die Stadterweiterung zum 1. Januar 1861 in Kraft setzte. Eine kleine Ausstellung des Mitte Museums zeichnet den historischen Entscheidungsprozess nach, stellt die politisch Verantwortlichen vor und erläutert die damals strittigen Probleme – von den Zollschränken bis zum Nachtwächter.

js

■ *Mitte Museum, Pankstraße 47, Sonntag bis Mittwoch von 10 bis 17 Uhr, Donnerstag von 10 bis 20 Uhr, bis zum 15. Juni 2012, Eintritt frei*



## DER MIETRECHTSTIPP

### Kündigung kann nur einvernehmlich zurückgenommen werden

Eine Kündigung der Wohnung wird immer mit Zugang beim Vermieter rechtswirksam und kann nicht durch eine nachträgliche Willensänderung zurückgenommen werden. Wenn der Mieter sich beispielsweise beim geplanten Umzug verkalkuliert hat, so bleibt ihm nur eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter. Weigert sich dieser, so muss die Wohnung zum Kündigungszeitpunkt geräumt werden, da sonst eine Räumungsklage drohen würde.

mr



## URTEILEN SIE SELBST!

### Was ich nicht weiß ...

Die Bewilligungspraxis der Jobcenter sorgt in Berlin und anderswo regelmäßig für Ärger. Das betrifft vor allem die heikle Frage der Übernahme von Kosten für Wohnraum „in angemessener Höhe“. Oft genug wird in Ablehnungsbescheiden stur der Wortlaut des § 22 I SGB II zitiert, der diese Angemessenheitsregelung beinhaltet.

Carsten Römer\* musste sich nach der Trennung von seiner Freundin nicht nur eine neue Wohnung suchen, sondern auch ALG II beantragen, um sich eigenen Wohnraum überhaupt leisten zu können. Kaum hatte er den Mietvertrag für die 50 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung unterschrieben, bekam er Post vom Amt. Man teilte ihm mit, dass seine Miete rund 33 Euro über der Angemessenheitsgrenze liege. Die müsse er aus eigener Tasche zahlen. Oder umziehen. Schließlich habe er sich vor Abschluss des Mietvertrages die Übernahme der Mietkosten nicht absegnen lassen. Carsten Römer argumentierte, ein erneuter Umzug sei sicherlich teurer als die Übernahme von 33 Euro. Auch könne er kaum wissen, dass es eine Angemessenheitsgrenze gebe, geschweige denn wie hoch sie sei, da er noch nie in seinem Leben ALG II bezogen habe. Das hätte ihm das Amt zuvor schon mitteilen müssen. Wie hätten Sie entschieden?

Das Bundessozialgericht gab Carsten Römer recht. Die Anmietung der Wohnung fand vor Leistungsbewilligung statt, mithin war er dem Amt gegenüber nicht rechenschaftspflichtig. Zudem habe das Jobcenter die genaue Höhe der Mietobergrenze erst einen Monat nach dem ersten Bewilligungsbescheid mitgeteilt. Es sei dem Erstantragsteller schlicht unmöglich, Maßnahmen zur Kostensenkung für seine Wohnung zu ergreifen, bevor er überhaupt wisse, dass diese Kosten unangemessen hoch seien.

*BSG vom 17. Dezember 2009*

*– B 4 AS 19/09 R –*

*Elke Koepfing*

\* Name von der Redaktion geändert

## HEIZUNGEN

## Der Bescheid sorgt für Sicherheit

Bezirksschorn-  
steinfeger Ludwig:  
„Der Feuerstät-  
tenbescheid ist  
Sicherheit zu  
kleinem Preis“

Feuerstätten müssen betriebs- und brandsicher sein. Fahrlässigkeit bei der Wartung oder falsches Nutzerverhalten können zu Hausbränden und anderen lebensgefährlichen Situationen führen. Ein Feuerstättenbescheid, erstellt zum Beispiel nach einer Feuerstättenschau durch den Bezirksschornsteinfegermeister, schafft Sicherheit. Er legt, gemäß der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) fest, welche Arbeiten an einer Feuerungsanlage durchzuführen sind.

Bis zum 31. Dezember 2012 müssen die Bezirksschornsteinfegermeister alle Feuerstätten der Gebäude in ihrem Kehrbezirk in Feuerstättenbescheiden erfassen – somit auch die von Mietern in eigener Regie installierten Gasetagenheizungen, Kamin- und Kachelöfen und offenen Kamine. Dabei prüft der Schornsteinfeger die Betriebs- und Brandsicherheit sämtlicher Feuerstätten und Abgasanlagen eines Gebäudes. Er prüft auch, ob genügend Verbrennungsluft vorhanden ist – schon eine Dunstabzugshaube in der Küche kann dafür



Foto: Sabine Münch

sorgen, dass dies nicht mehr der Fall ist. Weiter informiert er über brandsicheres Verhalten sowie über den Umgang mit Festbrennstoffen wie Holz und Kohle.

Der Schornsteinfeger ist berechtigt, auch die Feuerstätten in den Wohnungen von Mietern zu besichtigen. Selbst wenn nur ein vermutlich stillgelegter Schornstein durch die Wohnung führt und der Mieter selbst dort gar keine Feuerstätte nutzt, muss er dem Schornsteinfeger Zutritt gewähren – schließlich könnte der Schornstein Schäden aufweisen oder es wurde doch eine Feuerstätte angeschlossen, von der der Bezirks-

schornsteinfegermeister bisher keine Kenntnis hatte.

Der Schornsteinfeger hat sich mindestens fünf Werktage vor der Feuerstättenschau bei der Hausverwaltung oder dem Hauseigentümer anzumelden, die wiederum den Mieter informieren muss.

Ab dem Jahre 2013 erfolgt durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger innerhalb von sieben Jahren zweimal eine Feuerstättenschau, zwischen denen mindestens drei Jahre liegen müssen. Sind Arbeiten vorzunehmen, kann der Vermieter ab 2013 jeden zugelassenen deutschen Schornsteinfegerbetrieb damit beauftragen. Der Bescheid ist kostenpflichtig, die Kosten kann der Vermieter auf die Mieter umlegen. Der Berliner Bezirksschornsteinfegermeister Frank Ludwig verweist darauf, dass die Umlage relativ niedrig ist: „Ist ein Schornstein 10 Meter hoch, entstehen pro Jahr und Haushalt Kosten von 2,02 Euro. Ab 2013 verursacht die Feuerstättenschau in 3,5 Jahren Kosten in Höhe von circa 2,88 Euro im Jahr.“

Rainer Bratfisch

## BERICHT DER SOZIALVERWALTUNG

## Altersarmut trifft überwiegend alleinstehende Frauen

Nach einer Untersuchung der Berliner Sozialverwaltung erhält jeder zwanzigste Rentner in der Hauptstadt die staatliche Grundsicherung. Deutlich häufiger als Männer sind Frauen darauf angewiesen.

Sind es berlinweit 5 Prozent, die die Grundsicherung erhalten, so sind es in Neukölln 7, in Mitte 8 und in Friedrichshain-Kreuzberg 10 Prozent. Knapp zwei Drittel der Einpersonenhaushalte, die die staatliche Unterstützung beantragen, sind Frauen. Alleinstehend und weiblich – das sind die beiden vorwiegenden Risikofaktoren für Altersarmut.

Untersucht hat der Bericht („Zur sozialen Lage älterer Menschen in Berlin“) auch die Armutsgefährdung der gesamten Bevölkerung: Betroffen davon sind 14,1 Prozent aller Berliner. Bei den Nichtdeutschen über 65 Jahre ist dieses Risiko sieben Mal höher als bei der deutschen Vergleichsgruppe. Da sie jedoch häufig durch ihre Familienverbände versorgt werden, tritt die Armut weniger zutage. Zwei Drittel all jener, die Grundsicherung erhalten, beziehen zwar auch eine Altersrente. Die ist aber zu gering, um davon zu leben – ein Problem, dass sich durch die zunehmenden „prekären“ Beschäftigungsver-



Foto: Christian Muhrbeck

hältnisse (Minijobs, Scheinselbstständigkeit) in Zukunft weiter verschärfen wird. Dem müsse man entgegensteuern, sagt Arbeits- und Sozialsenatorin Carola Bluhm (Die Linke): „Wir müssen auch deshalb einen gesetzlichen und branchenübergreifenden Mindestlohn in Deutschland einführen.“

uh

Bei vielen Alten reicht die Rente nicht zum Leben

## Nicht an den Mietern vorbeiregieren

Nach dem Scheitern der Koalitionsverhandlungen zwischen der SPD und den Grünen läuft alles auf eine Senatsbildung aus SPD und CDU hinaus. Der Berliner Mieterverein (BMV) erwartet von Rot-Schwarz wohnungspolitisch wenig Fortschritt.

Eine rot-grüne Koalition war an den unvereinbaren Haltungen der Parteien zum Weiterbau der Stadtautobahn A 100 gescheitert. Im Bereich der Wohnungspolitik lagen die Positionen von SPD und Grünen nicht so weit auseinander. „Bei Rot-Grün hat sich die Einsicht durchgesetzt, dass es wohnungspolitischen Regelungsbedarf gibt“, sagt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. „Das wird man von einem SPD-CDU-Senat

nicht erwarten dürfen.“

In den Wahlprogrammen von SPD und CDU fanden sich zur Wohnungspolitik, abgesehen von allgemeinen Floskeln, wenig Gemeinsamkeiten. Beide Parteien wollen zur Entspannung des Wohnungsmarktes auf Neubau setzen. Bei der SPD soll dieser von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und von Genossenschaften getragen werden, bei der CDU hingegen von privaten Unternehmen. Ob die vor einem Jahr gestartete Bundesratsinitiative für ein mieterfreundlicheres Mietrecht von einer SPD/CDU-Koalition weiterverfolgt wird, darf bezweifelt werden. Die konkreten Koalitionsverhandlungen haben bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe noch nicht begonnen.



Foto: Sabine Münch

„Wir erwarten wenig Fortschritt – von einem Aufbruch ganz zu schweigen“, erklärt Reiner Wild. „Wir gehen aber davon aus, dass der neue Senat nicht an der Stimme der Mieter vorbeiregiert.“

Jens Sethmann

Die BMV-Erwartungen an das rot(-schwarze) Rathaus sind verhalten

Anzeige

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

**Friedrichshain: WG-Zimmer, zum 1.5., ca. 20m<sup>2</sup>, Gasetagenheizung, abgezogener Dielenboden, Alt-**

**SCHNELL.  
DIREKT.  
IN BERLIN.**

Berlins größter  
Kleinanzeigen-  
markt

**zweitehand.de**



# SCHEINLÖSUNG

## Warum Neubau an den Problemen des Berliner Wohnungsmarkts wenig ändert

„Wir brauchen mehr Wohnungsneubau.“ Der Ruf, verfasst von einem Bündnis aus Bau- und Immobilienwirtschaft und Deutschem Mieterbund, ging zu Beginn des Jahres durch die Medien. In einem „Vertrag für Hamburg“ verpflichteten sich im Juli dieses Jahres der Senat und die Bezirke der Hansestadt auf eine erhöhte Neubaurate von jährlich 6000 Wohnungen.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) fordert die gleiche Größenordnung für Berlin. Es besteht kein Zweifel: Der Wohnungsneubau erlebt in vielen Großstädten und Regionen eine Renaissance. Und nachdem die Neubauoffensive in München, Stuttgart und Frankfurt am Main zur Tagsordnung gehört, ist sie seit den Wahlkampf-Tagen auch in der Berliner Diskussion. Ist Neubau die Lösung jener Wohnungsprobleme, deren Existenz sich langsam, aber sicher auch Berlins politisch Verantwortliche bewusst werden?

Nicht nur in der Immobilienwirtschaft Berlins ist die Stimmung Richtung Neubau umgeschlagen, das Thema hatte auch im Berliner Wahlkampf einen prominenten Stellenwert. Die Berliner SPD wollte den Bestand von Wohnungen bei landeseigenen Unternehmen um 30000 Einheiten auf 300000 aufstocken. Dabei sollten sowohl Ankäufe wie Neubauten eine Rolle spielen. Die Linke legte „Vorschläge für einen neuen Sozialen Wohnungsbau“ vor, der „das Prädikat sozial auch verdiente“. Dessen Ausgestaltung allerdings blieb weitgehend unklar. Die CDU stellte sich an die Seite des BBU und forderte jährlich 6000 Neubauwohnungen, die sie mit den Einnahmen eines „sogenannten Wohnungsbauförderungsfonds“ finanzieren und mit Bindungen versehen will. Einzig die Grünen kon-

zentrierten sich in ihren Vorschlägen zur Wohnungsversorgung auf eine ökologisch und sozial verbesserte Nutzung des Wohnungsbestands. Noch vor Kurzem hatte die Berliner Senatspolitik eine Neubau-skeptische Ausrichtung: „Gesamtstädtisch betrachtet haben wir in Berlin im Vergleich zu anderen Kommunen einen entspannten Wohnungsmarkt mit einem günstigen Mietniveau und überwiegend geringen Mietsteigerungen.“ Das hatte Staatssekretärin Dunger-Löper aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung noch im August des vergangenen Jahres dem Grünen Andreas Otto auf eine Kleine Anfrage zum Wohnungsneubau landeseigener Gesellschaften geantwortet – und auch den allfälligen Hinweis auf über 100 000 leer stehenden Wohnungen gebracht. Die Fakten – so scheint es – stützen diese Bewertung. Der Sechs-Monats-Leerstand liegt laut Vattenfall-Stromzählerauswertung bei 103 000 Wohnungen und damit bei rund 5,4 Prozent des Wohnungsbestands. Neubauabsichten bei einer Unzahl von Leerständen: „Was ist hier los?“, fragt sich der Bürger. Gibt es zu viele oder zu wenig Wohnungen in Berlin? Trotz Leerstands heißt die Antwort: Ja, es gibt zu wenig Wohnungen. Denn erstens bedeutet Leerstand nicht automatisch Verfügbarkeit. Mehr als die Hälfte der Wohnungen, die mehr als sechs Monate leer stehen, werden nicht vermietet, weil

eine Modernisierung geplant oder durchgeführt wird. Weitere 10 Prozent sind aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands gar nicht vermietbar. Damit schrumpft die verfügbare Reserve erheblich. Das zweite Argument ist statistischer Natur. Gemäß Fortschreibung ist die Anzahl der Wohnungen seit 2002 von 1 874 313 auf 1 898 807 Wohnungen im Jahr 2010 angestiegen. Prozentual steht dies für einen Zuwachs an Wohnungen, der jährlich zwischen 0,1 und 0,2 Prozent des

## Stagnierende Neubauzahlen

Wohnungsbestands schwankt. Viele Fachleute leiten allein aus dieser geringen Quote den sicheren Weg in eine erneute Wohnungsknappheit ab. „Die Wohnungsbautätigkeit ist gemessen an der Nachfrageentwicklung seit Jahren zu niedrig“ schreibt die Investitionsbank Berlin (IBB), die immerhin so etwas wie die wohnungspolitische Rating-Agentur des Berliner Senats ist. Drittens ist die ohnehin bescheidene Zahl der Nettozuwächse nicht einmal gesichert. Denn die amtlich abgebildete Realität registriert nur solche Wohnungsverluste, die den Bauämtern auch gemeldet werden. Im Bereich der Wohnungsabgänge, die durch Abrisse, Umnutzung oder Zusammenlegung zustande kommen, geht man von einer erheblichen Untererfassung aus. Die Zahl der tat-



*Der Neubau befriedigt zurzeit hauptsächlich die Nachfrage nach Eigentum und gehobenem Wohnstandard*

sächlich verloren gegangenen Wohnungen ist demnach deutlich höher als die amtlich registrierte Zahl. Auf der Nachfrageseite ist die Zahl der amtlich registrierten Bevölkerung jährlich um etwa 11 000, also deutlich stärker als die Zahl der Wohnungen, angestiegen. Aber es sind Haushalte und nicht Personen, die Wohnungen nachfragen. Während Wohnungen sich in Gebäuden aus harter Materie befinden, setzen die Haushalte sich aus Menschen zusammen, die je nach Wohnungsmarkt- und Lebenssituation (Alter und Einkommen) unterschiedlich flexibel sind, wenn es um die Wahl einer Wohnung geht. Wenn das Angebot schrumpft oder zu teuer wird, müssen die Nachfrager zusammenrücken und ihr Geld zusammenlegen. Tun sie das auch? Die Antwort lautet: ja und nein. Das Bevölkerungspplus seit 2005 wird nahezu ausnahmslos durch die Altersgruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 30 Jahren bestimmt. Mit den älteren Menschen über 60 Jahre haben diese Jungen gemein, dass sie häufig nicht in familiären oder fa- ▶

◀ *Eine Aufstockung der Neubauzahlen forderten im Berliner Wahlkampf auch die früheren Regierungsparteien*



Der Soziale Wohnungsbau war im wiedervereinigten Deutschland ein Auslaufmodell (hier: Sozialbauten in der Beerbaumstraße in Buch, Greifenhagener Straße in Prenzlauer Berg)



Denn die haben bereits heute Mieten, die deutlich über Altbauniveau liegen. Aber auch im Altbau haben die Mieten bei Neubezug kräftig an-

## Die Wanderung durch die Innenstadt

gezogen. Aus diesem Grund hat sich die wachsende Zahl von Nachfragern längst zu einem stetigen Strom formiert, der die Innenstadtgebiete von den teurer werdenden Kiezen in Richtung preiswerterer Gebiete durchwandert: von Prenzlauer Berg nach Kreuzberg und von dort nach Neukölln ebenso wie von Friedrichshain nach Lichtenberg. Dieser Wieder- und Ersthochfragerstrom verursacht mit seiner Bugwelle die stei-

genden Mietpreise, vor denen er flüchtet, und verknappt und verteuert selbst das gesuchte Wohnungsangebot.

Zur Preis- kommt die Standortfrage. Die Mehrzahl der leeren Wohnungen steht nicht da, wo sich die Warteschlangen befinden. Die Jungen zwischen 18 und 30, die aus dem Ausland, aus West- und Ostdeutschland nach Berlin ziehen, landen hauptsächlich in der Innenstadt. In die existierenden Leerstandsschwerpunkte von Marzahn oder Hellersdorf wollen diese Gruppen nicht. Leerstände auf der einen Seite, Warteschlangen auf der anderen – das ist nicht nur für die Berliner Politik ein neues und schwieriges Thema. „Wenn Nachfrage und Angebot gleichzeitig aber in verschiedenen Stadtgebieten existieren, dann sind rein quantitative Forderungen zum Neubau ohne die Frage nach Standorten und Preisen keine Problemlösung“, meint der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Teure Neubauten am Stadtrand helfen den kaufkraftschwachen Wohnungssuchenden in der Innenstadt wenig.

Als nächstes stellt sich die Frage, wer denn überhaupt bauen soll. Die städ-

- ▶ milienähnlichen Zusammenhängen leben – die Jungen noch nicht, die Älteren nicht mehr. Ein Teil landet in Wohngemeinschaften, ein anderer lebt alleine. In der Folge nehmen die alten wie die jungen Single-Haushalte weiter zu. Dies ist eine Erklärung dafür, warum die Zahl der Haushalte als Wohnungsnachfrager im jährlichen Mittel noch stärker gewachsen ist als die Bevölkerung, nämlich um etwa 16500. Dieser Faktor lässt die Wohnungsreserven rechnerisch weiter schrumpfen.

Ab sofort mehr Wohnungen neu zu bauen ist eine verlockend einfache, aber auch sträflich verkürzte Antwort. Unter den jungen Singles, die einen wesentlichen Teil der Neunachfrager stellen, befinden sich ausbildungsbedingt viele kaufkraftschwache Wohnungsnachfrager. Wohnungen in den jüngeren Baualterklassen nutzen ihnen wenig.

## 70er-Jahre-Sozialbau: Eine kleine Gedächtnis-Auffrischung für

Als West-Berlin noch Mauerstadt war, ist dort ein baupolitisches Trauma gewachsen, an das kürzlich im Wahlkampf die FDP erinnerte. Die regierenden Sozialdemokraten hätten nichts aus den „verhängnisvollen Subventionszeiten“ gelernt, wenn sie im Zeichen der wiederentdeckten Neubauforderung den Sozialen Wohnungsbau neu beleben wollen. Da damals alle Parteien das seinerzeitige Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus für gut befunden haben, fragt sich freilich, wer hier eigentlich an was erinnert werden muss.

Die Versorgungslücke durch den Neubau möglichst vieler preisgebundener Wohnungen zu schließen, war im West-Berlin der 70er Jahre ebenso wenig umstritten wie der zeitgleiche Abriss maroder Alt-

bauten. Die Privaten bauten damals fleißig mit am Sozialbau und ließen sich ebenso bereitwillig subventionieren. Das bis heute nachwirkende Subventions-Dilemma begann mit einer – wie man damals glaubte – pfiffigen Konstruktionsveränderung der Wohnungsbauförderung, die zwar eine sozialdemokratische Erfindung war, aber von den dama-



Foto: Paul Gläser

tischen Wohnungsunternehmen, die nach eigenem Bekunden das wichtigste Instrument staatlicher Wohnungspolitik sind?

„Die Wohnungsbaugesellschaften, die unbebaute Grundstücke besitzen, planen bisher dort keine Neubaumaßnahmen“, hatte Mitte 2010 Stadtentwicklungsstaatssekretärin Dunger-Löper mitgeteilt.

Sie würden sich angesichts des entspannten Marktes vorrangig um die energetische Modernisierung kümmern und – wie die Antwort suggeriert – das sollten sie damals auch. Die objektive Situation

## BBU fordert von Berlin preiswertes Bauland

am Berliner Wohnungsmarkt hat sich in Jahresfrist zwar sicher nicht radikal verändert. Aber politische Sichtweisen und Ziele sind wandlungsfähig – vor allem wenn Wahlen eine Verschiebung im politischen Kräfteverhältnis befürchten lassen.



David Eberhart, Sprecher des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU), bestätigt, dass die politischen Vorgaben des Berliner Senats für seine Mitgliedsunternehmen bisher nicht auf Neubaukurs standen. Aber er bekundet deren Bereitschaft, auf bessere Anreize zu reagieren. Dafür müssten mehr preiswerte landeseigene Grundstücke vergeben werden. Erschwingliche Mieten könnten sie aber auch dann nur hervorbringen, wenn es flankierend Fördermittel gebe, um entstehende Kostenmieten an das Bestandsmietenniveau heran

*Viele Wohnungen stehen wegen Modernisierungsarbeiten leer oder sind wegen ihres Standards unvermietbar*



## Politiker

ligen Liberalen und auch der CDU als „marktkonforme Lösung“ unterstützt wurde. Um die hohen jährlichen Aufwendungen für die Bau-darlehenförderung im Sozialen Wohnungsbau zu verringern, wurde die Förderung Ende der 60er Jahre umgestellt: Die privaten und landeseigenen Wohnungsunternehmen mussten sich nun die Kredite für ihre Finanzierung am privaten Kapitalmarkt besorgen. Der Schuldendienst für die Rückzahlung der Hypotheken wurde fortan aus dem Landeshaushalt über den gesamten Bindungszeitraum der Sozialwohnungen subventioniert. Diese Umstellung von der sogenannten Kapital- auf die Aufwandssubvention war anfangs billiger, weil sie die Förderung auf viele Folgejahre streckte. Aber jeder Baujahrgang errichtete ein weite-



Foto: Peter Gärtner

res Subventionstrepptchen, dass sich Schritt für Schritt zu jenem Schuldengebirge auftürmte, das der Berliner Mieterverein damals als „Zeitbombe Sozialer Wohnungsbau“ titulierte. Heute ist diese Hinterlassenschaft eine Mitursache für die gewaltigen Berliner Schuldenlasten. Das fiskalische Dilemma war jedoch nur die halbe Misere – stadtentwick-

lungspolitische Negativmerkmale kamen hinzu. Die mit Sozialbauten bestückten Großsiedlungen am Stadtrand schufen im Westen ein baulich und sozial ebenso schwieriges Terrain wie die staatlich und genossenschaftlich errichteten Trabantenstädte Ost-Berlins. Eine Wohnungspolitik mit Abriss und anschließendem Neubau von Sozialwohnungen in West-Berlin war bis zum Ende der 70er Jahre eine stete Quelle von Leerstand und Altstadtzerstörung. Die neu errichteten Sozialquartiere waren nicht nur unattraktiver als die abgerissenen, sondern auch teurer. Die eigentlich „sozialen“ Wohnraumreserven lagen über Jahrzehnte und bis heute nicht in den öffentlich geförderten Sozialbauten, sondern in den erhalten gebliebenen preiswerteren Altbauten.

◀ Die Großsiedlungen am Stadtrand bescherten West und Ost ähnliche städtebauliche und soziale Probleme

Der Leerstand ► ist am Stadtrand, die Nachfrage in der Innenstadt angesiedelt

- zu subventionieren. Das Prinzip der Vergabe von Grundstücken an den Meistbietenden müsse aufgegeben und durch die Vergabe an Investoren mit schlüssigen ökologischen und sozialen Konzepten ersetzt werden. In der politischen Diskussion herrscht eine seltsame Vermengung versorgungs- und sozialpolitischer Anforderungen an den Wohnungsbau, ein Punkt, den Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild kritisiert: „Wir brauchen mehr Neubau, aber, wer so tut, als könne man ihn genau dort und genau zu den Preisen bauen, wo und wie er jetzt gebraucht wird, betreibt Dummenfang.“ Neubau zu hohen Bau- und Grund-

## Statt Neubau den Altbau fit machen

stückskosten bei knappem Angebot sei – so Wild – die teuerste Versorgungsform. Statt des aussichtslosen Versuchs, Neubauwohnungen mit hohem Subventionsaufwand an Altbauwohnungen heran zu subventionieren, sollte man öffentliches Geld einsetzen, um die gewaltigen Aufgaben bei der energetischen Sanierung des Altbaubestands sozial zu flankieren und modernisierungsbedingte



Mieterhöhungen durch Förderangebote zu dämpfen. Wild sieht keinen sozialen Verrat darin, den Neubau hauptsächlich für die Zielgruppen vorzuhalten, für die er in der Vergangenheit auch gebaut wurde: für einkommensstärkere Mieter, die es bei 85 Prozent Mieterhaushalten in Berlin ja auch gibt. Andererseits stehe das Einfügen sozialer Komponenten in die Neubauplanung keineswegs gegen die Schwerpunktsetzung auf die Altbauanierung. Landeseigene Grundstücke sollten an Investoren vergeben werden, die für einen Teil ihrer Wohnungen billige Mieten zusichern. Freilich sind alle Absichtserklärungen für große Neubaukontingente

mit billigen Mieten – schon aufgrund des langen Zeitvorlaufs bis zur Realisierung – sozialpolitische Scheinlösungen. In den nächsten drei bis fünf Jahren wird man vor allem verhindern müssen, dass Wohnungsknappheit ungebremst auf die Neubaumieten durchschlägt. Wer den Mietenanstieg in der Innenstadt dämpfen will, braucht einen bundesweiten Druck hin zu einer wirksamen gesetzlichen Begrenzung der Neuabschlussmieten. Wer sie wirklich sucht, wird dafür Bündnispartner in den deutschen Großstädten finden. Denn die Preisexplosion bei Neuvertragsmieten ist beileibe keine Berliner Spezialität.

Armin Hentschel

- Untrennbar mit der autogerechten Stadtmodernisierung und dem Großsiedlungsbau am Stadtrand verknüpft verlor der Soziale Wohnungsbau seine ungeliebte architektonische und städtebauliche Handschrift erst in den 80er Jahren mit der Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnort. Die Internationale Bauausstellung (IBA) machte sich dieses Motto ebenso zu eigen wie das Programm der behutsamen Stadterneuerung. Altstadtsanierung wurde nicht mehr über Abriss und Neubau, sondern über Erhaltung und sanfte Reparatur bewältigt. Während einer kurzen rot-grünen Ära von 1989 bis 1991 wollte man für landeseigene Wohnungsunternehmen die Baudarlehensförderung wieder einführen. Aber auch nach Wende und Wiedervereinigung lag kein Segen auf



Foto: Christian Muhrbeck

den Projekten des Sozialen Wohnungsbaus, obwohl man ihn förderpolitisch und architektonisch reformiert hatte. Mit Vorhaben, die nach Größe und Form den Geschmack des damaligen Bausenators Nagel und seines Senatsbaudirektors Stimmann trafen, entstanden nach der Wende große Würfe. Eines dieser Großprojekte mit über 13 000 geplanten Wohnungen – die Wasserstadt Oberhavel – ist für diese Phase

typisch. Gestützt auf Bevölkerungsprognosen, die Berlin bis 2010 ein Wachstum auf über 5,4 Millionen Einwohner verhiessen und mit ebenso „großem Eifer“ wie „gewaltigem Dilettantismus“ (Florian Hutterer und Lars Matthes von der Technischen Universität Berlin), spielten die Bauverantwortlichen auf einem strukturell ungeeigneten Gebiet „Großstadt am Wasser“. Dieses Spiel endete schon 2003 in einem wirtschaftlichen Totalschaden, bei dem das hoch verschuldete Berlin auf einem Minus von rund 450 Millionen Euro sitzen blieb. Väter dieser Misserfolge, die sich als Mitwirkende zu Fehlern bekennen, sucht man heute in allen Parteien und in den Planungsbüros vergeblich.

ah

◀ In der Wasserstadt Oberhavel haben Berlins Baupolitiker mit großem Eifer viel Geld versenkt



Foto: Christian Muhrbeck

Wer im Gagfah-Boot sitzt, hat nichts zu lachen

GAGFAH

## Heuschrecke auf Schlingerkurs

**Das Wohnungsunternehmen Gagfah sorgt für immer neue Schlagzeilen: Nach einer Regressklage der Stadt Dresden wurde zur Jahresmitte bekannt, dass auch die finanzielle Lage des Unternehmens Anlass zur Sorge gibt. Jetzt ermittelt die Staatsanwaltschaft gegen fünf Personen wegen „Insiderhandels“: Sie sollen Unternehmens-Interna genutzt haben, um sich an der Börse persönlich zu bereichern.**

Im Jahr 2004 kaufte der amerikanische Finanzdienstleister Fortress das Wohnungsunternehmen Gagfah, das bis dahin der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) gehört hatte. Es war die Zeit einer großen Welle von Privatisierungen, mit der die öffentliche Hand versuchte, ihre Schulden durch Verkauf von Staatsunternehmen in den Griff zu bekommen.

2006 verkaufte die Stadt Dresden ihre Wohnungsbaugesellschaft Wo-

ba. Die Einnahme von 1,7 Milliarden Euro sorgte dafür, dass die sächsische Landeshauptstadt mit einem Schlag schuldenfrei war. Die 48000 Wohnungen gingen ebenfalls an den Finanzmakler Fortress, der sie in seinen Gagfah-Bestand integrierte. Der ehemalige Sozialminister und SPD-Parteichef Franz Münterfering nannte Investoren wie Fortress seinerzeit „Heuschrecken“. Ihre Strategie: einkaufen, abkassieren, abstoßen.

Gemäß dieser Maxime brachte Fortress schon im Herbst 2006 einen Teil der Gagfah in den börslichen Handel. Was folgte, war Ernüchterung – bei den Anlegern, bei den Wohnungsverkäufern und bei den Mietern. Wirtschaftskrise und eine Unternehmenspolitik, die schnelle Gewinnausschüttungen an die Stelle einer soliden Bewirtschaftung rückte, verschreckte fast alle, die im Gagfah-Boot saßen. Zwischen 2006 und 2009 verlor die Aktie 80 Prozent ihres Werts, in den Wohnungsbestand wurde fast nichts investiert, und die ehemaligen Verkäufer beschlich allmählich eine Ahnung, dass sie nicht nur wirtschaftliches, sondern auch politisches Tafelsilber verscherbelt hatten.

Der nächste Paukenschlag folgte Anfang dieses Jahres. Die Dresdner Kommunalpolitiker, die mit Fortress beim Verkauf der Woba eine „Sozialcharta“ im Interesse der Wohnungsmieter vereinbart hatten, monierten unzählige Verstöße gegen eine der Vereinbarungen und reichten Klage ein. Forderung: 1 Milliarde Euro. Noch einmal sackte der Unternehmenswert ab. Zur Jahresmitte 2011 wurde bekannt, dass die Gagfah obendrein Probleme mit der Refinanzierung ihrer Unternehmensschulden hatte: Für die bis 2013 fälligen 3,4 Milliarden Euro fanden sich keine neuen Geldgeber – Umstände, die den Anteilsschein der Gagfah, der einmal bei 25 Euro lag, auf einen Tiefststand von 3,43 Euro drückte. Doch zu diesem Zeitpunkt, so die Vermutung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, waren einige kundige Aktienbesitzer längst aus dem Papier ausgestiegen. So soll der Gagfah-Chef William Joseph Brennan Anfang Februar Aktien aus seinem Privatbesitz in Höhe von 4,7 Millionen Euro verkauft haben. Vermutet wird nun, dass Brennan und einigen der Seinen Anfang Februar bereits klar war, dass Dresden

### Die Schäfchen ins Trockene gebracht?

Klage erhebt und sie deshalb ihre Aktien abgestoßen haben, bevor der Kurs weiter in den Keller ging. Dass Firmenangehörige unternehmensinterne Informationen zum finanziellen Vorteil bei Aktiengeschäften verwenden, ist in Deutschland strafbar. Brennan bestreitet alle Vorwürfe. Wenn jetzt die Gagfah ins Schlingern kommt, lässt das aber vor allem diejenigen das Schlimmste befürchten, die mit den milliarden-schweren Geschäften nichts zu tun hatten: die Mieter der deutschlandweit 155000 Gagfah-Wohnungen. Der Sprecher des Dresdner Mietervereins, Mathias Wagner: „Gerät das Unternehmen in eine finanzielle Schieflage, werden die Investitionen in den Wohnungsbestand weiter zurückgefahren und notwendige Reparaturen unterlassen.“

Udo Hildenstab

### Das Wechselbad hat Tradition

Die Gagfah („Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“) ist 1918 von gewerkschaftlichen Angestelltenverbänden gegründet worden, um ihre Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Das Unternehmen ging infolge der NS-Machtergreifung und des damit verbundenen Verbots der Gewerkschaften zunächst an die „Deutsche Arbeitsfront“ und Mitte der 1930er Jahre an die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte. Deren Rechtsnachfolger, die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA), verkaufte es 2004 auf Betreiben des damaligen SPD-Bundesfinanzministers Hans Eichel an den US-Fondsgesellschaft Fortress, um Defizite in der Rentenkasse auszugleichen. Nach Dresden ist Berlin mit 24000 Wohnungen der zweitgrößte Gagfah-Standort in Deutschland. *uh*

MILIEUSCHUTZ

# Ungenutzte Spielräume

**Der Wohnungsmarkt wird enger und der Aufwertungsdruck auf die innerstädtischen Altbaugebiete größer. Der Milieuschutz ist ein Instrument, mit dem der Anstieg des Mietniveaus in besonders gefährdeten Stadtteilen gebremst werden kann. Doch er wird in Berlin nur von drei Bezirken angewandt. Zudem ließ der Senat die Möglichkeit, in Milieuschutzgebieten die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu unterbinden, bisher ungenutzt.**

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg diskutiert darüber, ob in den aufgehobenen Sanierungsgebieten mit einer Milieuschutzverordnung dem Trend zur Luxusmodernisierung entgegen gewirkt werden soll. In Sozialstudien hat die Mieterberatungsgesellschaft ASUM für alle drei ehemaligen Friedrichshainer Sanierungsgebiete empfohlen, die Notwendigkeit

Bei mancher ►  
Modernisierung  
steckt der Teufel  
im Detail

das Thema nach der Aufhebung von bisher fünf Sanierungsgebieten auf der Tagesordnung. „Aus fachlicher Sicht halte ich es für erforderlich,



Foto: Christian Muhrbeck

über einen Milieuschutz für die aufgehobenen Sanierungsgebiete zu diskutieren“, sagt Christoph Speckmann vom Pankower Stadtentwicklungsamt.

Aufwertungen, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand und über den üblichen Standard hinausgehen, kann man in Milieuschutzgebieten verhindern. Der Milieuschutz ist eine städtebauliche Satzung zum „Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ – so heißt es im Baugesetzbuch. Wo eine Milieuschutzverordnung gilt, müssen sich Eigentümer Umbauten, Modernisierungen, Nutzungsänderungen und Abrisse vom Bezirk genehmigen lassen. Wenn durch eine Baumaßnahme die vorhandene Bevölkerungsstruktur gefährdet wird, kann die Genehmigung versagt werden. Der Milieuschutz ist kein Schutzinstrument

für den einzelnen Mieter, sondern für die Gesamtheit der Bewohner. Durch die Baurechtsänderung von 1998 ist der Milieuschutz aber deutlich geschwächt worden. Seither müssen Modernisierungen immer ohne Auflagen genehmigt werden, wenn damit der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ hergestellt wird. Was man darunter zu verstehen hat, ist strittig. Es soll die bundesweite Durchschnittsausstattung zugrunde gelegt werden, doch es gibt keine Statistiken über die Häufigkeit von Aufzügen und Gäste-WCs oder über die Größe von Balkonen. Die Berliner Bezirke nutzen deshalb den Mietspiegel als Maßstab. „Wir haben unsere Milieuschutzkriterien so restriktiv zusammengestellt, dass nur die Standardausstattung nach Mietpreisspiegel auflagenfrei genehmigt

## Das dicke Ende kommt später

wird“, erklärt Franz Schulz, Bürgermeister von Friedrichshain-Kreuzberg. Wohnwerterhöhende Merkmale und Sondermerkmale werden ausgeschlossen.

Bei einem Fall in Pankow sorgte das für Irritationen. Die Wohnungsbau-

## Vorreiter Hamburg

Hamburg ist bislang das einzige Bundesland, das den Milieuschutz mit einem Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen versehen hat. Die Wirksamkeit wird als hoch eingeschätzt. „Die Zahl der Umwandlungen ist zurückgegangen“, berichtet Willi Rickert vom Hamburger Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung. Einen großen Anteil am Erfolg hat dabei das Vorkaufsrecht: Die Stadt kann Wohnungen selbst zum Verkehrswert kaufen. Dies ist bisher zwar nur achtmal geschehen, doch allein die Möglichkeit dazu macht Eigentümer sehr viel kompromissbereiter. Als Gegenleistung für einen Verzicht der Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verpflichten sich Eigentümer unter anderem, bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zu überschreiten und bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen im Rahmen des Hamburger Mietinterventionsmodells zu bleiben. Dabei wird je nach Ausgangsmiete die Mietsteigerung nach einer Modernisierung auf höchstens 20 oder 30 Prozent begrenzt beziehungsweise der Zuschlag bei 1,02 Euro gekappt. Das gilt unabhängig davon, welche Ausstattung geschaffen wird. Luxusmodernisierungen werden aber grundsätzlich ausgeschlossen. js

Manche Behörde ►  
entscheidung  
ist für Mieter  
schwer nachvoll-  
ziehbar: Umstritte-  
ne Balkonver-  
größerung in der  
Galliardstraße  
eines Milieuschutzes zu prüfen. „Im Zuge der verstärkten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gibt es eine wachsende Tendenz, die Wohnungen weiter aufzuwerten, um sie besser und teurer verkaufen zu können“, erklärt Werner Oehlert von ASUM. Auch in Pankow steht



Foto: Sabine Münch



Foto: Christian Muhrbeck

genossenschaft DPF wollte im Sommer 2010 bei drei Gebäuden in der Görsch- und Gaillardstraße insgesamt 99 größere Balkone anbauen. Die vorhandenen Balkone der 50er-Jahre-Bauten sind teilweise nur 2,5 Quadratmeter groß. Die neuen beabsichtigte man auf eine Fläche von neun Quadratmetern zu vergrößern und zu verglasen. Für die Bestandsmieter sollte die Miete durch den Balkonanbau nicht steigen, für diejenigen, die zuvor noch keinen Balkon hatten, um 50 Euro angehoben werden. Der Bezirk genehmigte den Balkonanbau jedoch nicht, er wollte im Milieuschutzgebiet nur Balkone bis zu fünf Quadratmeter zulassen.

„Von den Mietern wurde uns teilweise Unverständnis entgegengebracht“, berichtet Evelyn Grabowski vom Stadtentwicklungsamt. Die Presse stellte den Milieuschutz als sinnlose Bürokraten-Ausgeburt dar. Weil der Vermieter auf Mieterhöhungen verzichtet, bestehe gar keine Gefahr, vor der die Mieter geschützt werden müssten. Die Genossenschaft wollte deshalb die Genehmigung vor Gericht erstreiten. Inzwischen zeichnet sich aber eine außergerichtliche Einigung ab. Grund für die Ablehnung des Bezirks: Bei einer Mieterhöhung nach dem Mietspiegel führt ein großer Balkon zur Vergrößerung der Wohnfläche und gilt als wohnwerterhöhendes Merkmal, das zu einer erheblich höheren Miete führen kann. Um also auf lange Sicht das Mietniveau des Gebietes in einem be-

zahlbaren Rahmen zu halten, müssen mietpreistreibende Modernisierungen abgelehnt werden, auch wenn die Mietsteigerung erst später eintritt.

Deshalb lehnen die Bezirke auch wandhängende WCs und als Handtuchhalter dienende Strukturheizkörper ab. Diese Ausstattungen wirken sich in der Modernisierungsumlage nur minimal aus, weil sie kaum teurer sind als bodenstehende Toilettenbecken und herkömmliche Heizkörper. „Eine schematische Übernahme der Kriterien aus dem Mietspie-

### Milieuschutz hat auch Grenzen

gel ist nicht sachgerecht“, sagt dazu Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Nach seiner Ansicht sollte man für den Milieuschutz einen eigenen Katalog der genehmigungsfähigen Maßnahmen aufstellen.

Berlin hat zurzeit 18 Milieuschutzgebiete. Der Bezirk Mitte hatte 2007 und 2008 drei Gebiete aufgegeben. Für den Stephankiez, Berlins erstes Milieuschutzgebiet, und den Huttenkiez wurde die Satzung aufgehoben, weil in Moabit kein nennenswerter Aufwertungsdruck festgestellt wurde. In der Friedrich-Wilhelm-Stadt war hingegen die Aufwertung schon so weit fortgeschritten, dass dort kaum noch eine schutzbedürftige Mieterschaft wohnte. Zuvor hatten Charlottenburg-Wilmersdorf 2003 am Klausenerplatz und Neukölln

2001 an der Schillerpromenade den Milieuschutz abgeschafft. Der Milieuschutz ist kein Allheilmittel gegen Mietsteigerungen. Wenn in einem unsanierten Haus eine Zentralheizung und Bäder eingebaut sowie die Außenwände, Kellerdecken und Dächer gedämmt werden, greift er nicht, obwohl sich schon dadurch die Miete nicht selten verdoppelt. Der Bezirk muss solche Standards genehmigen – und der Mieter zahlen. Mietobergrenzen dürfen die Bezirke nach einem Urteil des OVG Berlin von 2004 nicht mehr verhängen. In Milieuschutzgebieten kann allerdings die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für fünf Jahre untersagt werden, doch hat der Senat im Mai abgelehnt, eine entsprechende Verordnung zu erlassen – obwohl man sich aus Hamburg von

◀ *Statistiken über die Häufigkeit bestimmter Ausstattungsmerkmale – etwa Aufzüge – von Gebäuden gibt es nicht*

### Berlins Milieuschutzgebiete in Zahlen

Milieuschutzgebiet	seit	Einwohner	Wohnungen
<b>Mitte</b>			
Oranienburger Vorstadt	2003	5700	4000
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>			
Graefestraße	1995	14800	7800
Luisenstadt (SO 36)	1995	44000	21000
Boxhagener Platz	1999	11800	7700
Bergmannstraße Nord	2003	11900	6800
Hornstraße	2004	4200	2500
Chamissoplatz	2005	7500	3700
<b>Pankow</b>			
Falkplatz	1997	8500	5600
Teutoburger Platz			
Süd und Nord	1997	1900	1250
Kollwitzplatz Nord	1997	2100	1550
Helmholtzplatz Ost	1997	1000	700
Bötzowstraße	1997	3700	2800
Winsstraße Nord	1997	5100	3400
Arnimplatz	1999	12800	8000
Pankow Zentrum	2000	5500	2800
Humannplatz	2000	11400	7300
Ostseestraße/ Grellstraße	2003	10000	6350
<b>Summe</b>		161900	93250

durchweg guten Erfahrungen mit einem solchen Umwandlungsverbot berichten ließ. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Das wäre auch in Berlin ein wirksames und daher wünschenswertes Instrument.“  
*Jens Sethmann*

## ZEHN MIETERFRAGEN ZU RECHTEN UND PFLICHTEN IN DER KALTEN JAHRESZEIT

# Machen Sie sich winterfest!

Wie der nächste Winter wird, wissen wir nicht, doch die beiden letzten haben viel Eis und Schnee gebracht. Aber auch ein milder Winter ist für Mieter immer wieder mit Unsicherheiten verbunden, wenn es um Pflichten und Zuständigkeiten rund um die Mietwohnung geht. Das MieterMagazin hat zehn typische Winter-Fragen zusammengestellt und beantwortet diese.

### 1 Gibt es einen festen Zeitpunkt im Jahr, ab dem mein Vermieter die Heizung in Betrieb nehmen muss?

Gesetzliche Regelungen über die Dauer der Heizperiode bestehen nicht. Es kommt in erster Linie auf die vertragliche Vereinbarung an. Fehlt diese, wird als Heizperiode die Zeit vom 1. Oktober bis 30. April angesehen. Dabei müssen die Raumtemperaturen tagsüber in Flur, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer mindestens 20 Grad Celsius betragen (AG Köpenick vom 7. September 2010 – 5 C 64/09) beziehungsweise 21 Grad Celsius im Bad (LG Berlin vom 26. Mai 1998 – 64 S 266/97). Außerhalb der Heizperiode muss geheizt werden, wenn die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18 Grad sinkt und absehbar ist, dass die kalte Witterung länger als ein bis zwei Tage anhält (LG Berlin vom 26. Mai 1998 – 64 S 266/97).

### 2 Meine Wohnung ist eiskalt, da die Heizung ausgefallen ist. Was soll ich tun?

Sie sollten dem Vermieter unverzüglich den Mangel schriftlich anzeigen und eine kurze Frist von drei Tagen zur Wiederherstellung der Beheizung setzen. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, kann mit einer Klage die Instandsetzung der Heizung gerichtlich eingefordert werden. In dringenden Fällen, beispielsweise wenn es besonders kalt ist, kommt auch das beschleunigte Verfahren der einstweiligen Verfügung in Betracht. Darüber hinaus ist der Mieter berechtigt, für die Dauer des Heizungsausfalls die Miete zu mindern, nachdem er dem Vermieter den Mangel angezeigt hat. Je nach Außentemperaturen kann hier eine Minderung von 70 Prozent (LG Ber-

lin vom 29. Juli 2002 – 61 S 37/02) bis zu 100 Prozent (AG Hannover vom 25. November 1994 – 519 C 5527/94) in Betracht kommen. Die Minderungsquote lässt man sich am besten von einem Rechtsberater oder Anwalt ermitteln.

Wahlweise kann der Mieter selbst durch die Anschaffung eines oder mehrerer Heizlüfter die Beheizung sicherstellen, bis der Vermieter die Heizung wieder repariert hat. Die Mehrkosten, die durch die Heizlüfter entstehen, können als Schadensersatz vom Vermieter eingefordert werden.

### 3 Muss ich im Winter auch heizen, wenn ich längere Zeit nicht in der Wohnung bin?

Für den Mieter besteht keine Heizpflicht. Er kann auf die Beheizung seiner Räume verzichten, solange er dafür sorgt, dass keine Schäden am Mietobjekt wie beispielsweise das Gefrieren der Heizungs- und Wasserrohre, eintreten können (AG Steinfurt vom 12. Mai 1981 – 4 C 164/81).



Fotos: Christian Muhrbeck

### 4 Durch meine undichten Fenster dringt eisige Kälte. Was kann ich tun?

Gefrieren im Winter die Scheiben der Fenster oder sind sie in starkem Maße winddurchlässig oder befinden sie sich überhaupt in einem sehr schlechten Zustand, ist eine Mietminderung gerechtfertigt – während der Heizperiode um einen höheren Betrag als im Sommer, da Wärme verloren geht (AG Münster vom 20. Juli 1982 – 3 C 20/82). Voraussetzung ist, dass der Mieter dem Vermieter den Mangel unverzüglich schriftlich angezeigt hat. Es berechtigt aber nur das Vorliegen eines erheblichen Mangels zur Minderung. Bei extrem kalten Außentemperaturen stellt das Gefrieren der Glasscheiben nicht automatisch einen Mangel dar.

### 5 Der Hof ist so stark vereist, dass die Müllmänner unsere Mülltonnen nicht leeren können. Muss ich trotzdem für die Müllabfuhr bezahlen?

Ob in diesem Fall ein Recht zur Mietminderung besteht, hängt davon ab, wie sehr der Mieter beeinträchtigt wird, denn Voraussetzung für ein Minderungsrecht ist neben der Mängelanzeige beim Vermieter auch das Vorliegen eines erheblichen Mangels. Dies dürfte dann der Fall sein, wenn der Müll gar nicht mehr

Zugänge auf dem Hof – etwa zum Keller oder Müllcontainer – müssen auch im Winter begehbar sein

Fällt ein vom Dach abbrechender Eiszapfen auf das Auto, hat man in der Regel keinen Anspruch auf Schadenersatz



den Gebäudeeigentümer sind nur erforderlich bei Vorliegen besonderer Umstände (AG München vom 13. März 2009 – 132 C 11208/08). In Berlin haftet ein Hauseigentümer und Vermieter jedenfalls dann nicht für von Dachlawinen verursachte Schäden, wenn Schneefanggitter vorhanden sind (AG Spandau vom 29. April 2011 – 15 C 26/11).

**7 Vor unserem Haus wird nie der Schnee geräumt. Unser Vermieter fühlt sich nicht verantwortlich und verweist auf das von ihm beauftragte Unternehmen.**

**Wer haftet, wenn wirklich einmal jemand stürzen und zu Schaden kommen sollte?**

Nach dem Berliner Straßenreinigungsgesetz sind die Hauseigentümer für den Winterdienst auf den Gehwegen vor ihren Grundstücken verpflichtet.

Gemäß Straßenreinigungsgesetz sind die Gehwege in einer für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls, bei länger anhaltendem Schneefall in angemessenen Zeitabständen, von Schnee zu beräumen und bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen. Dauert der Schneefall über 20 Uhr hinaus an oder tritt nach diesem Zeitpunkt Schneefall oder Glatteisbildung ein, so sind diese Verpflichtungen bis 7 Uhr des folgenden Tages, an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen bis 9 Uhr zu erledigen. Der Hauseigentümer kann einen Dritten mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragen. Damit war er nach früherer Gesetzeslage der Haftung entzogen. Zu Anfang des Jahres 2011 wurde das Straßenreinigungsgesetz aber geändert. Nunmehr müssen Hauseigentümer die beauftragten Dritten kontrollieren und haften für den Fall, dass jemand durch einen Sturz auf dem ungeräumten Gehweg zu Schaden kommt.

**8 Während meines Urlaubs sind die Schneemassen auf meinem Balkon geschmolzen und das Schmelzwasser ist in die Wohnung eingedrungen. Mein Vermieter meint, ich**

**hätte den Schnee räumen müssen. Hat er Recht?**

Der Balkon liegt im Verantwortungsbereich des Mieters. Zwar muss er den Schnee auf dem Balkon nicht beseitigen. Aber er hat dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf dem Balkon nicht vereist oder verstopft ist, damit das Schmelzwasser ablaufen kann und somit Schäden am Gebäude verhindert werden. Von dieser Verpflichtung ist der Mieter auch nicht entbunden, wenn er im Urlaub ist. Gegebenenfalls muss er während dieser Zeit jemanden mit der Überprüfung beauftragen.

**9 Ausgerechnet jetzt im Winter will der Vermieter eine neue Zentralheizung einbauen. Darf er das?**

Der Einbau einer Zentralheizung in den Wintermonaten ist unzumutbar (AG Köln vom 14. Dezember 1975



*Für die Räumdung des Gehweges vor dem Haus hat der Gebäudeeigentümer zu sorgen*

– 152 C 1707/74). Das gleiche gilt für den Austausch von Fenstern (AG Charlottenburg vom 4. November 1985 – 5 C 477/85).

**10 Vertraglich bin ich als Mieter zur Schneeräumung verpflichtet, aber aufgrund meines hohen Alters schaffe ich das nicht mehr. Was kann ich tun?**

Durch Vereinbarung im Mietvertrag kann die Verpflichtung zur Schneeräumung auf den Mieter übertragen werden. Ist man als Mieter infolge von Alter oder Gebrechlichkeit auf Dauer nicht mehr zum Schneefegen in der Lage, bleibt man trotzdem in der Pflicht und muss für eine Vertretung sorgen (LG Kassel vom 1. März 1990 – 1 S 885/89).

Wibke Werner

■ Der Winterdienst wurde 2011 im Berliner Straßenreinigungsgesetz neu geregelt. Detaillierte Informationen dazu im Internet unter [www.berlin.de/sen/umwelt/strassenreinigung/index.shtml](http://www.berlin.de/sen/umwelt/strassenreinigung/index.shtml)

entsorgt wird und deshalb in der Wohnung gelagert werden muss. Der Mieter muss jedoch beweisen, dass ein Mangel vorliegt und sollte taggenau protokollieren, über welchen Zeitraum die Müllentsorgung nicht möglich ist. Entgegen der Annahme vieler Mieter darf die Position Müllentsorgung aber nicht einfach aus der nächsten Betriebskostenabrechnung herausgekürzt werden. Vielmehr muss genau belegt werden, wie lange die Müllentsorgung nicht möglich war, um dann eine angemessene Reduzierung dieser Betriebskostenposition zu fordern. Dazu muss der unhaltbare Zustand aber über einen unverhältnismäßig langen Zeitraum andauern.

**6 Mein Auto wurde von einem herabfallenden Eiszapfen beschädigt. Bei wem kann ich meinen Schaden geltend machen?**

Wer bei extremen winterlichen Schneeverhältnissen sein Auto so neben einem Gebäude abstellt, dass es trotz eines Schneefanggitters auf dem Dach durch einen herabfallenden Eisbrocken beschädigt wird, hat keinen Anspruch auf Schadensersatz (Kammergericht vom 9. Februar 2011 – 11 U 17/10).

Grundsätzlich muss sich jedermann selbst vor Dachlawinen schützen. Besondere Schutzmaßnahmen durch

## SANIERUNGSFAHRPLAN FÜR GEBÄUDE

# Durch Fördern und Fordern zur Klimaneutralität

Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2050 um mindestens 80 Prozent zu senken und einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. Mit der bisherigen Förderung wird dieses Ziel jedoch nicht erreicht. Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) hat deshalb einen verbindlichen Sanierungsfahrplan angemahnt: Es müssen mehr Fördermittel bereitgestellt werden, die Hauseigentümer müssen aber auch mehr gefordert werden.

■ Die Broschüre „Anforderungen an einen Sanierungsfahrplan“ im Internet unter [www.nabu.de/themen/energie/gebäude/13959.html](http://www.nabu.de/themen/energie/gebäude/13959.html)

Rund 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf die Bewirtschaftung von Gebäuden. Die energetische Sanierung ist deshalb ein zentraler Punkt im Energiekonzept der Bundesregierung von 2010. Schon bis 2020 ist eine Verringerung des Wärmebedarfs um 20 Prozent angestrebt, im Jahr 2050 soll der Gebäudebestand sogar annähernd klimaneutral sein. Konkrete Vorgaben, wie dieses Ziel erreicht werden soll, lässt die Bundesregierung noch vermissen. Ein angekündigter Sanierungsfahrplan steht immer noch aus. Der NABU hat deshalb in einer Studie untersuchen lassen, wie ein solcher Fahrplan aussehen müsste, mit dem der Sanierungszug ohne Verspätung ankommt.

Jährlich müssten 1,8 Prozent aller Gebäude energetisch saniert werden, um das Ziel nicht zu verfehlen. Das hat die Prognos AG errechnet, die die Studie erstellt hat. Zurzeit wird aber gerade mal ein Prozent im Jahr saniert. Die Sanierungsrate

muss sich also nahezu verdoppeln. Auch die Sanierungseffizienz muss deutlich erhöht werden, denn bei energetischen Sanierungen bleibt man oft unterhalb der Möglichkeiten. So werden beispielsweise Fassaden nicht vollständig gedämmt oder

nen Euro im Jahr 2010 auf 8,9 Milliarden Euro im Jahr 2020 aufstocken, also mehr als verzweifelfachen. Das ist weit mehr als alle bisher diskutierten Beträge.

Deshalb müsste die Politik den Eigentümern auch ordnungsrechtliche Vorgaben machen, etwa welche CO<sub>2</sub>-Reduzierung bis wann erreicht werden muss. Das Energieeinspargesetz und die Energieeinsparverordnung reichen nicht aus. Zudem wird viel zu selten kontrolliert, ob die Vorgaben am Bau tatsächlich eingehalten werden. Viele Bauherren verwenden zum Beispiel aus Sparsamkeit zu dünne Wärmedämmplatten. Auf diese Weise gehen große CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenziale auf lange Zeit verloren. Aus Sicht des NABU ist es auch sinnvoller, in die Reduzierung

Wenn die ► Bundesregierung ihre Energieziele erreichen will, muss die Gebäudesanierung quantitativ und qualitativ besser werden



Foto: Christian Muhrbeck

Heizungsanlagen eingebaut, die in punkto Sparsamkeit nicht auf dem neuesten Stand sind.

Bislang setzt die Bundesregierung auf den guten Willen der Eigentümer, denen finanzielle Anreize zur energetischen Sanierung ihrer Häuser gegeben werden. „Allein durch Freiwilligkeit ist der Weg aber nicht

## Ohne Vorgaben und Kontrollen geht es nicht

zu beschreiten“, erklärt NABU-Präsident Olaf Tschimpke. Wenn man allein mit Fördergeldern das Klimaschutzziel erreichen wollte, müsste man der Studie zufolge die Mittel im Bundeshaushalt von 700 Millio-

des Wärmebedarfs zu investieren als in häusliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Die soziale Gerechtigkeit darf dabei nicht aus dem Auge gelassen werden. Durch die teils hohen Investitionen sind für Mieter die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen meist höher als die eingesparten Betriebs- und Heizkosten. Um soziale Härten zu vermeiden, müssen laut NABU ausreichende und zielgenaue Förderangebote gemacht oder Ausnahmeregelungen getroffen werden. „Der Verzicht auf Sanierungsmaßnahmen ist keine Alternative, weil er die Gefahr ungebremst steigender Heizkosten mit sich bringt“, so Tschimpke. Jens Sethmann

## Schwarz-gelber Klimaschutz

Mit dem am 28. September 2010 beschlossenen Energiekonzept möchte die Bundesregierung dazu beitragen, dass die globale Durchschnittstemperatur nicht um mehr als zwei Grad steigt. Gleichzeitig hat sie jedoch die Mittel für das erfolgreiche CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm von zwei Milliarden Euro in 2009 auf 437 Millionen Euro in 2011 zusammengestrichen. Die Regierung will die Gebäudesanierung künftig über den Energie- und Klimafonds finanzieren, der über die Erlöse aus dem Handel mit CO<sub>2</sub>-Zertifikaten gespeist wird. Der Bund rechnet mit jährlichen Einnahmen von rund 1,5 Milliarden Euro.

js

Wer Über-  
raschungen nicht  
scheut, kommt mit  
Couchsurfing rund  
um den Globus



Foto: Sabine Münch

## COUCHSURFING

# Ein Netz der Gastfreundlichen

**In Zeiten, wo immer mehr Leute mit der Vermietung ihrer Wohnung ein Geschäft machen, ist die Idee des „Couchsurfing“ grundsympathisch: Statt noch die letzte Besenkammer gewinnbringend an Touristen zu vermieten, bieten hier Gastgeber völlig kostenlos Menschen aus aller Welt einen Schlafplatz an. Über 3 Millionen Couchsurfer gibt es weltweit, von Afghanistan bis Zimbabwe kann man gratis übernachten.**

■ **Buchtipp:**  
Christine Neder:  
90 Nächte,  
90 Betten – Das  
Tagebuch einer  
Couchsurferin,  
314 Seiten,  
Schwarzkopf &  
Schwarzkopf,  
Berlin 2011,  
14,95 Euro

Ein halbes Jahr lang reisten Leentje und Marijke durch Asien. Sie haben schon bei einer israelischen Familie übernachtet, waren zu Gast bei einer britischen Journalistin, die in Indien lebt, und haben ein paar Tage bei einem Piloten in Damaskus gewohnt.

nämlich nicht nur Alter, Beruf, Interessen und Sprachkenntnisse der sogenannten Hosts auf, sondern auch die Bewertungen durch andere Reisende. Schmutzige Wohnungen, aufdringliche Gastgeber – für Leentje und Marijke ein K.-o.-Kriterium. Den beiden geht es nicht nur darum, die Reisekasse zu schonen. „Man lernt auch jede Menge interessante Leute kennen und bekommt Insider-Tipps“, erzählen sie. Trotzdem übernachten sie zwischendurch auch mal in Hostels: „Manche Gastgeber erwarten, dass man die ganze Zeit mit ihnen verbringt oder sie sind überfürsorglich und lassen einen nicht mal allein zur Busstation gehen.“

Couchsurfing ist ein soziales Netzwerk. Im Vordergrund steht nicht der Schlafplatz für lau, sondern die Freude daran, unterschiedliche Menschen kennenzulernen und Freundschaften zu knüpfen. Gegründet wurde es 2003. Die meisten Nutzer kommen aus den USA, Deutschland steht bereits an zweiter Stelle. Eine Gegenleistung wird übrigens nicht erwartet – das heißt, man kann auch couchsurfen, ohne selber eine Übernachtungsmöglichkeit anzubieten. Der typische Couchsurfer ist jung – das Durchschnittsalter ist 28 –,

taktfreudig, weltoffen und an anderen Kulturen interessiert. Viele der Gastgeber in den exotischen Ländern wie Kongo oder Nordkorea arbeiten für internationale Organisationen. Oder es sind Angehörige der lokalen Mittel- und Oberschicht.

Der Standard, den man erwarten kann, ist dabei höchst unterschiedlich, wie auch Christine Neder erlebt hat. Die 25-Jährige schlief drei Monate lang jede Nacht in einer anderen Berliner Wohnung und schrieb über diesen Selbstversuch ein Buch. Sie logierte im eigenen Gästezimmer in einer luxuriösen Altbauwohnung mit Whirlpool, schlief auf der Matratze im Kinderzimmer und übernachtete in einem drei Quadratmeter großen Campingbus ohne Klo und Dusche am Kanzleramt. Bis auf wenige Ausnahmen hat sie dabei ausgesprochen positive und wertvolle Erfahrungen gemacht. Ihr Fazit: „Schneller und intensiver hätte man Berlin nicht erleben können.“

Dennoch: Für sehr sicherheitsorientierte Menschen ist Couchsurfing nicht zu empfehlen. Es gehört schon eine Portion Abenteuerlust dazu,

### Betreiber achten auf Sicherheit

sich fremde Menschen in die Wohnung einzuladen beziehungsweise bei völlig unbekanntem Gastgeber zu nächtigen. Gravierende Vorfälle, etwa Vergewaltigungen oder Diebstähle, kommen zwar selten vor, dennoch spielt das Thema Sicherheit für die Betreiber eine große Rolle.

In erster Linie vertraut man dem Bewertungssystem der Nutzer. Außerdem besteht die Möglichkeit, Adressdaten verifizieren zu lassen. In jedem Fall wird empfohlen, auf sein Bauchgefühl zu hören. Man müsse nicht jede Anfrage nach einem Schlafplatz akzeptieren, und Couchsurfer, die sich bedrängt oder angemacht fühlen, sollten ohne zu zögern die Wohnung verlassen.

Ebenfalls wichtig: die Spielregeln ab sprechen. Ob man den Kühlschrank plündern darf und den Computer benutzen kann oder ob beides tabu ist, sollte klipp und klar vereinbart werden.

Birgit Leiß

### Ihr gutes (Gast-)Recht

Mietrechtlich gesehen ist die Beherbergung von – nicht zahlenden – Schlafgästen unproblematisch. Ganz gleich ob man sie vorher kennt oder nicht – für Besucher, die nicht länger als sechs bis acht Wochen bleiben, ist keine Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Allerdings ist darauf zu achten, dass sich die Gäste an die Hausordnung halten. Für Verstöße, etwa Ruhestörung oder Schäden, beispielsweise durch eine übergelaufene Waschmaschine, muss der Wohnungsmieter geradestehen. Das heißt konkret: Der Mieter muss unter Umständen eine Abmahnung hinnehmen und den Wasserschaden aus eigener Tasche bezahlen. *bl*

➔ [www.couchsurfing.com](http://www.couchsurfing.com)

Gefunden haben sie ihre Gastgeber über eine Internetplattform. „Meistens muss man nur zwei oder drei Anfragen schicken, bis man eine Zusage bekommt“, sagen die beiden holländischen Studentinnen. Aus Sicherheitsgründen wählen sie grundsätzlich nur Anbieter mit positiven Referenzen aus. Die Datenbank listet

ENEV 2009

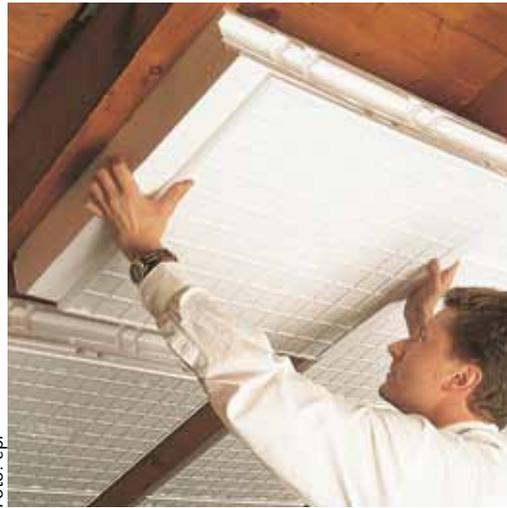
## Oben ohne ist nicht mehr

**Hauseigentümer müssen bis Ende 2011 die oberste Geschossdecke beheizter Räume dämmen lassen, wenn diese begehbar und bisher ungedämmt ist. Das schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 vor. Die Frage, ob die Holzbalkendecken der meisten Altbauten schon als gedämmt gelten können und deshalb nicht nachgerüstet werden müssen, wird allerdings ganz unterschiedlich ausgelegt.**

Die Dämmung ► von Holzbalkendecken ist einfach und wirtschaftlich – eine Verpflichtung dazu aber strittig

Über ein nicht wärmeisoliertes Dach geht viel Heizenergie verloren. Dabei bringt die Dämmung der obersten Geschossdecke viel und kostet relativ wenig. „Bei einem mittelgroßen Mehrfamilienhaus aus den 50er-Jahren können durch die Dämmung einer 200 Quadratmeter großen obersten Geschossdecke pro Jahr rund 10 000 Kilowattstunden Heizenergie eingespart werden“, sagt Henning Discher, Projektleiter der Deutschen Energie-Agentur (Dena). „Wird das Haus mit Öl oder Gas beheizt, sind das bei einem angenommenen Energiepreis von 0,07 Euro pro Kilowattstunde rund 700 Euro weniger Heizkosten im Jahr.“ Die tatsächliche Investition sei von verschiedenen Faktoren wie der regionalen Preisstruktur, den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und dem Auftragsvolumen abhängig. Die Vollkosten einer Dämmung der obersten Geschossdecke liegen laut Discher zwischen 54 und 70 Euro

Foto: epr



pro Quadratmeter bei einer begehbaren Fläche. Vermieter können dafür je nach Dämmgrad Fördermittel der KfW-Bankengruppe beantragen, außerdem elf Prozent der verbleibenden Investitionskosten auf ihre Mieter umlegen.

Die oberste Geschossdecke grenzt die oberste Wohnung vom Dach beziehungsweise dem Dachboden ab. „Begehbar“ ist sie gemäß EnEV dann, wenn im Dachraum ein durchschnittlich großer Mensch aufrecht gehen kann. Der Dämmwert der Decke muss ab 2012 unter 0,24 W/m<sup>2</sup>K (Watt pro Quadratmeter mal Kelvin) liegen. Geregelt ist das in § 10 Absatz 3 und 4 EnEV 2009.

### Fachkommission: Gedämmt ist gedämmt

Nach Auslegung der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) entfällt die Nachrüstpflicht, wenn das Dach bereits früher gedämmt wurde – selbst wenn der vorgeschriebene Dämmwert dadurch nicht erreicht wird. Es sei in dem Fall nicht wirtschaftlich,

die Dämmung weiter zu verbessern. Die seit 1969 errichteten massiven Dachkonstruktionen sowie Holzbalkendecken aller Baualtersklassen würden zudem den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 erfüllen. Die meisten Berliner Altbauten haben eine solche Holzbalkendecke – und wären demnach also von der nachträglichen Dämmpflicht ausgenommen. Aus Sicht des Architekten und Gebäudeenergieberaters Roland Borgwardt ist diese Auslegung der EnEV jedoch rechtlich wie fachlich in keiner Weise zu rechtfertigen: „Holz könnte man eventuell gerade noch als wärmedämmend betrachten. Sandschüttung als Hauptbestandteil von alten Holzbalkendecken kann aber sicherlich nicht als Dämmung bezeichnet werden.“ Auch den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 erfüllen die

Holzbalkendecken seiner Einschätzung nach nicht.

Der Architekt und Energieberater Hans-Stefan Müller hält den Mindestwärmeschutz bei Holzbalkendecken zwar in der Regel für erfüllt. „Allerdings sagt dieser nichts über eine Energieeinsparung aus, sondern nur darüber, dass es nicht zu Feuchte- beziehungsweise Schimmelschäden an der Decke kommt.“ Die Auslegung der Bautechnikkommission führe die Regelung der EnEV ad absurdum und sei fragwürdig. „Zudem wird der Öffentlichkeit suggeriert, dass eine wirtschaftliche Dämmung der meisten obersten Geschossdecken nicht möglich ist.“ Die Auslegung der Fachkommission werde keinen Bestand haben, glaubt Borgwardt, zumal die Dämmung von ungedämmten Holzbalkendecken in der Regel zu den wirtschaftlichsten Energiesparmaßnahmen überhaupt zähle, weil sie sich meist innerhalb von sechs bis acht Jahren amortisiere. Außerdem: „Im Gegensatz zur Dämmung von Fassaden und Kellerdecken ist sie in den meisten Fällen auch problemlos umsetzbar.“

Kristina Simons

■ Auslegung der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz: [www.dibt.de/de/data/EnEG\\_Staffel15.pdf](http://www.dibt.de/de/data/EnEG_Staffel15.pdf)

### Bringpflicht der Vermieter

Bei der nachträglichen Dämmung der obersten Geschossdecke haben die Bezirksschornsteinfeger keine Kontroll-, Hinweis- und Meldepflichten. „Es handelt sich hier um eine Bringpflicht der Hauseigentümer“, sagt Mathias Gille, Sprecher der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Da die Nachrüstung in deren Eigenverantwortung liege, drohe ihnen auch kein Bußgeld, falls sie die Frist verstreichen ließen. „Im Rahmen der Ausgestaltung der EnEV 2012 wird sich Berlin jedoch darum bemühen, die Regelung in punkto Vollzugskontrolle zu verbessern“, so Gille.

Ob die Bewohner bei unrechtmäßig unterlassener Dämmung die Miete kürzen können, ist rechtlich noch unklar. „Ausnahmsweise denkbar wäre, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend zu machen“, sagt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. „Denn ohne Dämmung der obersten Geschossdecke werden unnötig hohe Heizkosten verursacht.“ ks

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



### Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

#### Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter

**Auch dritte, an einem Mietvertrag nicht unmittelbar beteiligte Personen können in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden. Ihnen gegenüber ist der Schuldner zwar nicht zur Leistung, wohl aber unter Umständen zum Schadensersatz verpflichtet (im Anschluss an BGHZ 49, 350).**

*BGH vom 21.7.2010 – XII ZR 189/08 –*

 Langfassung im Internet

In einem Büro löste sich im August 1996 ein in Kippstellung befindlicher Fensterflügel aus dem Rahmen und traf die dort beschäftigte Mitarbeiterin am Hinterkopf. Diese erlitt erhebliche Verletzungen. Der Arbeitgeber hatte die Büroräume 1990 angemietet.

Es stellte sich heraus, dass das herausgefallene Fenster einen Konstruktionsfehler hat. Dieser führte dazu, dass sich im Laufe der Jahre ein Bolzen gelöst hatte. Der BGH musste klären, ob neben dem Hersteller des Fensters auch der Vermieter der Räume für den Schaden der Verletzten aufkommen muss.

Der Bundesgerichtshof bejahte dies: Obwohl die verletzte Arbeitnehmerin nicht selbst Mieterin sei, haften der Vermieter ihr gegenüber, denn als Angestellte des Mieters sei sie in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen.

#### Betriebskostenabrechnung

**a) Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen.**

**b) Das Gleiche gilt für in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen.**

*BGH vom 18.5.2011 – VIII ZR 240/10 –*

 Langfassung im Internet

Aus der Entscheidung ergibt sich nichts Neues. Der BGH bestätigt seine bisherige Rechtsprechung: Urteil vom 10.10.2007 – VIII ZR 279/06 –; Urteil vom 12.1.2011 – VIII ZR 148/10 und Beschluss vom 23.9.2009 – VIII ZA 2/08.

#### Kautions bei Vermieterwechsel

**Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566 a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kaution an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor – noch unter der Geltung des § 572 BGB a.F. – weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hat und die Kaution in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war (im Anschluss an Senatsurteil vom 9.3.2005 – VIII ZR 381/03, NZM 2005, 639, II 2 b).**

*BGH vom 1.6.2011 – VIII ZR 304/10 –*

 Langfassung im Internet

Es ging um die Frage, ob die erste Veräußerung den Mieter endgültig um einen haftenden Erwerber bringt oder ob für spätere Erwerbsvorgänge § 566 a BGB wieder gilt. Nach Ansicht des BGH verlangt der Gesetzeszweck des § 566 a BGB die Anwendung auch bei einer Veräußerungskette, die vor dem 1.9.2001 begonnen hat, wenn jedenfalls der letzte Erwerbsvorgang danach liegt. Entscheidend für die Haftung des Vermieters sei allein, dass das Mietobjekt unter Geltung des § 566 a BGB veräußert worden ist. Es sei unerheblich, dass die vermietete Wohnung vor Geltung des § 566 a BGB schon einmal verkauft worden war. Es komme auch nicht darauf an, ob die Kaution bei diesem Verkauf an den damaligen Erwerber weitergeleitet worden war.

#### Verjährung des Kautionsrückzahlungsanspruchs

**Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kaution drei Monatsmieten übersteigt, steht ihm – unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache – ein Bereicherungsanspruch zu, der binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschüssigen Betrag gezahlt hat.**

*BGH vom 1.6.2011 – VIII ZR 91/10 –*

 Langfassung im Internet

Der Mieter begehrt (im Wege der Widerklage) die Rückzahlung der von ihm bei Beginn des Mietverhältnisses geleisteten Kaution insoweit, als diese den zulässigen Betrag von drei Monatsmieten überstieg.

Der Vermieter hat die Einrede der Verjährung erhoben. Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich. Wichtig: Nach Ende des Mietverhältnisses muss aber über die gesamte Kautionsabrechnung abgerechnet werden.

## Vermietete Eigentumswohnung

**Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.**

BGH vom 29.6.2011 – VIII ZR 349/10 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieter bewohnten eine in einer Wohnanlage gelegene Wohnung, die im Eigentum eines Mitglieds einer Wohnungseigentümergeinschaft steht. Bei ihrem Auszug Ende Juni 2008 benutzten die Mieter zum Transport von Möbeln den im Gemeinschaftseigentum stehenden Fahrstuhl, der innen mit Edelstahlpaneelen verkleidet ist. Der Vermieter begehrt aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümergeinschaft von den Mietern Schadensersatz wegen der dabei angeblich erfolgten Beschädigung von sechs Paneelen. Er hat im Dezember 2009 Klage auf Zahlung von 6733,54 Euro erhoben. Die Mieter haben sich auf Verjährung berufen, da für sie die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 BGB gelte. Der BGH hingegen hält die dreijährige Regel-Verjährungsfrist des § 195 BGB für einschlägig und gibt dem Vermieter Recht. § 548 BGB sei auf Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen Mieter nicht (auch nicht analog) anwendbar, weil der Vermieter und die Eigentümergeinschaft im Hinblick auf die Vermietung nicht wirtschaftlich verflochten seien. Auch habe die Eigentümergeinschaft keinen Einfluss auf das „Ob“ und das „Wie“ der Vermietung. Für die Anwendung der mietrechtlichen Spezialvorschrift zur Verjährung sei deshalb hier kein Platz.

## Eigenbedarfskündigung

**Zu den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden formellen Anforderungen.**

BGH vom 6.7.2011 – VIII ZR 317/10 –

➔ Langfassung im Internet

Im April 2008 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.1.2009. Zur Begründung führten sie an, dass eine der Vermieterinnen nach Beendigung eines Auslandsstudienjahrs in Neuseeland ihr Studium in München fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle. In ihr ehemaliges Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung könne sie nicht zurück, weil dies inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde. Der Mieter hielt die Kündigung für unwirksam, da die Kündigungsgründe nicht ausreichend dargestellt seien. Der BGH hingegen bekräftigte seine Rechtsprechung, dass dem in § 573 Absatz 3 BGB enthaltenen Begründungserfordernis für eine Kündigung des Vermieters

Genüge getan wird, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Dies sei vorliegend der Fall. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reiche es grundsätzlich aus, dass der Vermieter die Person bezeichne, für die die Wohnung benötigt wird, und das Interesse darlege, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat. Zudem bräuchten Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder die ihm sonst bekannt sind, im Kündigungsschreiben nicht nochmals wiederholt zu werden.

## Mietspiegel

**Ein Mieterhöhungsbegehren ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter darin zur Begründung auf den bisher geltenden Mietspiegel und nicht auf den kurz zuvor veröffentlichten neuesten Mietspiegel Bezug genommen hat.**

BGH vom 6.7.2011 – VIII ZR 337/10 –

➔ Langfassung im Internet

Mit Schreiben vom 29.6.2009 verlangte der Vermieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die er mit dem Berliner Mietspiegel 2007 begründete.

Am 24.6.2009 war der neue Berliner Mietspiegel 2009 veröffentlicht worden. Der Mieter hielt das Mieterhöhungsverlangen schon aus formellen Gründen für unwirksam, weil der Vermieter nicht den neuesten Mietspiegel für seine Begründung verwendet habe.

Der BGH befand hingegen, dass der Vermieter ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt habe. Dass der Vermieter darin noch auf den Mietspiegel 2007 Bezug genommen habe, obwohl im Amtsblatt für Berlin wenige Tage zuvor bereits der Mietspiegel für das Jahr 2009 veröffentlicht worden war, führe nicht dazu, dass es dem Mieterhöhungsverlangen an der nach § 558 a Absatz 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Begründung fehle. Vielmehr handele es sich – ähnlich wie bei Einordnung der Wohnung des Mieters in ein unzutreffendes Mietspiegelfeld – um einen bloß inhaltlichen Fehler.

## Instanzen-Rechtsprechung

### Fahrräder im Hof

**Der Vermieter darf das Abstellen der Fahrräder auf dem Hof jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen, wenn er die Erlaubnis seinerzeit aus Gefälligkeit gegeben hat.**

LG Berlin vom 26.5.2011 – 67 S 70/11 –

➔ Langfassung im Internet

Der Vermieter hatte der Mieterin mündlich gestattet, dass ihre Kinder Fahrräder auf dem Hof abstel-

len dürfen, solange sie nicht in der Lage wären, diese in den extra zur Verfügung gestellten Kellerraum zu transportieren. Einige Jahre später, nachdem die Kinder groß und kräftig genug geworden waren, die Fahrräder zu transportieren, widerrief er die Abstellerlaubnis. Die Mutter und Mieterin hielt den Widerruf für vertragswidrig und ignorierte ihn, so dass es zum Prozess kam. Das Landgericht folgte der Ansicht des Vermieters.

Der Vermieter könne von der Mieterin gemäß §§ 1004, 823 Abs. 1, 985

BGB verlangen, das Abstellen von Fahrrädern zu unterlassen. Auf die damalige Vereinbarung der Parteien, dass die Mieterin ein Fahrrad abstellen könne, sei die Regelung eines Leihvertrages gemäß § 598 BGB anzuwenden. Denn das Abstellen der Fahrräder sei unentgeltlich gestattet worden. Ein solches Leihverhältnis sei nach § 604 Absatz 3 BGB jederzeit kündbar.

Wenn der Vermieter einem Mieter gestatte, Gemeinschaftsflächen mitzubnutzen, so begeben er sich damit nicht der Möglichkeit, eine solche Erlaubnis zu widerrufen. Die Erteilung einer solchen Erlaubnis führe nicht dazu, dass das Recht auf Mitbenutzung einer Gemeinschaftsfläche für eigene Zwecke zu einem Bestandteil der Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses werde, die der Vermieter nicht einseitig ändern könne. Die Erteilung einer solchen Erlaubnis bedeute keine einvernehmliche Änderung des Mietvertrags. Es handele sich bei einer solchen Erlaubnis in der Regel um eine bloße Gefälligkeit, die der Vermieter dem Mieter erweist, ohne dass sich dies in der Vereinbarung einer gesonderten Vergütung niederschläge. Eine solche Erlaubnis könne der Vermieter jederzeit aus sachlich gerechtfertigten Gründen widerrufen. Ein solcher Grund liege insbesondere dann vor, wenn der Anlass, der zu der Erteilung der Erlaubnis geführt hat, nicht mehr besteht. Das sei hier der Fall, da die Söhne der Mieterin mittlerweile ein Alter erreicht hätten, in dem es ihnen zuzumuten sei, ihre Fahrräder in den Kellerraum zu transportieren, den der Hausverwalter der Mieterin eigens für das sichere Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung gestellt habe.

## Briefkasten

**Die Wohnung ist nicht deshalb mangelhaft, weil die Briefkästen im Hausflur liegen. Aus der Liberalisierung des Briefmarkts ab dem Jahr 2007 erwächst keine Pflicht des Vermieters, von außen erreichbare Briefkästen nachzurüsten. Auch aus der DIN 32617 ergibt sich keine Nachrüstpflicht des Vermie-**

**ters, da die DIN keine Rechtsnorm ist, die den Vermieter rechtlich un-mittelbar bindet.**

*LG Frankfurt/Oder vom 28.5.2010 – 6a S 126/09 –*

☞ Langfassung im Internet

## Kautio bei Mietermehrheit

**Das Mitglied einer Mieter-GbR kann nach Vertragsende nicht vom Vermieter verlangen, dass dieser die Kautio gemäß § 432 BGB beim Amtsgericht hinterlegt.**

*AG Köpenick vom 12.5.2010 – 15 C 314/09 –*

Die Klägerin war zusammen mit ihrem ehemaligen Lebensgefährten seit 2008 Mieterin der Wohnung. Es wurde eine Mietkautio in Höhe von 779,61 Euro an die Vermieterin geleistet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zahlte die Vermieterin die Kautio an den Lebensgefährten aus. Mit Schreiben vom 8.10.2009 forderte die Mitmieterin die Vermieterin auf, die Kautio beim Amtsgericht Köpenick zu hinterlegen. Als diese dies nicht tat, erhob die Mitmieterin Klage.

Das Amtsgericht wies die Klage als unzulässig ab: Zwischen der Klägerin und ihrem Lebensgefährten bestehe als Mitmieter eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), so dass ihnen die Prozessführungsbefugnis grundsätzlich nur gemeinschaftlich zustehe. Ansprüche aus dem Mietvertrag stünden nur der Gesamthand und nicht den einzelnen Gesellschaftern zu. Dies gelte selbst dann, wenn die Mietkautio nur von einem geleistet worden sei (vgl. Landgericht Gießen, NJW-RR 1996, 1162).

Die gesellschaftliche Bindung der beiden Mitmieter in Bezug auf das Mietverhältnis bestehe auch nach Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft fort. Denn die grundsätzlich erforderliche Auseinandersetzung nach §§ 730 ff. BGB habe noch nicht stattgefunden, da jedenfalls Ansprüche aus dem Mietverhältnis zwischen den Mietern bezüglich der Kautio noch nicht abschließend geklärt wurden.

Die Prozessführungsbefugnis der Klägerin im eigenen Namen ergebe sich auch nicht aus § 432 BGB, da § 432 BGB insoweit durch die gesellschaftsrechtliche Regelung beziehungsweise durch § 709 Absatz 1 BGB verdrängt sei, denn die mit der Geschäftsführungsbefugnis verbundene Vertretungsmacht gemäß § 714 BGB ermächtige einen Gesellschafter nur zur Geltendmachung eines Rechts im Namen aller Gesellschafter.

## Kaminofen

**Zur Frage, wann die Weigerung des Vermieters, den Einbau eines Kaminofens durch den Mieter zu genehmigen, ausnahmsweise rechtsmissbräuchlich ist.**

*AG Spandau vom 19.9.2006 – 7 C 307/06 –*

☞ Langfassung im Internet

Der Mieter wollte einen Kaminofen in seine Mietwohnung einbauen lassen. Er wusste, dass er hierzu einer Genehmigung des Vermieters bedarf. Deshalb beantragte er beim Vermieter die Genehmigung zur Aufstellung eines geschlossenen Kaminofens mit einer Nennwärmeleistung von maximal 6 kW im Wohnzimmer bei Anschluss an den vorhandenen Schornstein mit einem Querschnitt von 20 x 20 Zentimeter und der Bauart nach DIN 18160 T 1 Abs. 5.6 III. Die Hausverwaltung des Vermieters antwortete, dass für die Erteilung der von ihm gewünschten Genehmigung sie vorab eine Freigabe des zuständigen Schornsteinfegers benötige. Daneben bat sie um Abschluss oder Erweiterung einer Hausrat- sowie einer Haftpflichtversicherung und entsprechenden Nachweis hierüber.

Der Mieter holte die Genehmigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ein und erweiterte seine Hausrat- und Haftpflichtversicherung auf den Kaminofen und übersandte der Hausverwaltung die entsprechenden Nachweise.

Trotz mehrmaliger Aufforderung des Mieters erteilte der Vermieter die Genehmigung für den geschlossenen Kaminofen nicht. Vielmehr

schrieb er dem Mieter, eine Zustimmung überhaupt nur dann zu erteilen, wenn für die voraussichtlichen Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes Sicherheit geleistet werde. Des weiteren werde der Kaminbau nur dann genehmigt, wenn sämtliche Problemlagen in beiderseitigem Einverständnis geregelt werden. Daraufhin erhob der Mieter Klage vor dem Amtsgericht. Mit Erfolg.

Aus den konkreten Umständen des vorliegenden Falles – so das Gericht – ergebe sich der Anspruch des Mieters auf Genehmigung des Einbaus eines Kaminofens. Denn eine klare Anspruchsgrundlage für den Anspruch des Mieters auf Zustimmung des Vermieters existiere nicht. Demgemäß könne nur § 242 BGB als Rechtsgrundlage herangezogen werden, im Rahmen des Mietverhältnisses entsprechend Treu und Glauben bauliche Veränderungen zuzulassen, wenn kein zwingender Grund besteht, dass der Vermieter dem Mieter die Zustimmung verweigern darf. Der Mieter habe unstreitig die von der Hausverwaltung verlangten Nachweise erbracht und damit die von ihr gemachten Auflagen erfüllt. Die trotzdem verweigerte Genehmigung sei treuwidrig, weil der Genehmigung keine sachlichen beziehungsweise zwingenden Gründe entgegenstünden. Es sei treuwidrig, dem Mieter zunächst eine Genehmigung in Aussicht zu stellen, wenn er eine Freigabe des zuständigen Schornsteinfegers und eine Erweiterung der Hausrat- und Haftpflichtversicherung vornimmt, und sodann später, nachdem der Kläger die Nachweise hierüber erbracht hat, ihm eine Genehmigung aus „grundsätzlichen“ Erwägungen heraus zu verweigern.

## Heizkostenabrechnung

**Die Heizkostenabrechnung ist insoweit nicht fällig, als mehr Brennstoffkosten in der Abrechnung umgelegt werden, als sich aus der nachfolgenden Aufteilung auf Heiz- und Warmwasserkosten ergibt.**

AG Köpenick vom 19.5.2010  
– 6 C 29/10 –

Es wurden Brennstoffkosten in Höhe von insgesamt 37 740,77 Euro für 643 659 kWh Gas umgelegt. Bei der Aufteilung wurden aber nur 243 835,57 kWh bei den Heizkosten und 151 795 kWh bei den Warmwasserkosten berücksichtigt. Wofür die übrigen 248 028,43 kWh (über 38 Prozent) gebraucht worden sein sollen, wurde in der Abrechnung nicht erläutert.

Nach Ansicht des Gerichts dürfen aber nur die Kosten verteilt werden, die 395 630,57 kWh entsprechen. Das sind dann Brennstoffkosten in Höhe von 23 197,69 Euro. Ob die Heiz- und Warmwasserabrechnung sogar formell fehlerhaft ist, musste das Gericht nicht entscheiden, weil nach dem Abzug der Position Hausreinigung und dem oben erläuterten teilweisen Abzug von der Position Verbrauchsabrechnung kein Anspruch der Vermieterin verblieb.

## Tierhaltung

**Ein Yorkshire-Terrier ist kein „Kleintier“ im Sinne einer wirksamen Tierhalteklausel.**

AG Spandau vom 13.4.2011  
– 13 C 574/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der Formularmietvertrag enthielt unter anderem folgende Klausel:  
„§ 11 Tierhaltung  
Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.“

Die Mieterin begehrte vom Vermieter die Zustimmung zur Haltung eines Yorkshire-Terriers. Der Vermieter lehnte die Zustimmung unter Berufung auf § 11 des Mietvertrags ab und erklärte, dass von dem Hund Geräusch- und Schmutzmissionen ausgehen könnten. Er habe deshalb keinem einzigen Mieter die Hundehaltung gestattet und beabsichtige dies auch in Zukunft nicht. Alle wei-

teren Mietparteien des Hauses waren im Übrigen mit der Haltung eines Yorkshire-Terriers durch die Mieterin einverstanden.

Das Gericht gab dem Vermieter Recht: Die in § 11 Satz 2 geregelte Tierhalteklausel mit Zustimmungsvorbehalt für andere Tiere als Kleintiere sei wirksam.

Die Wirksamkeit der mietvertraglichen Regelung führe aber zwingend dazu, dass die Mieterin keinen rechtlichen Anspruch auf die begehrte Zustimmung habe. Eine einzelfallbezogene Interessenabwägung sei nicht durchzuführen. Eine solche finde nur statt, wenn der Mietvertrag keine wirksame Regelung der Tierhaltung enthalte.

Die Klausel sei auch nicht dahingehend auslegungsfähig, dass kleine Hunde den Kleintieren zuzuordnen seien, große Hunde der „anderen Tierhaltung“. Einer solchen Auslegung stehe bereits der Wortlaut entgegen, der die Hundehaltung exemplarisch, jedoch generell der Zustimmungsbedürftigkeit zuordne. Eine Differenzierung nach der Größe und den Eigenschaften des Hundes würde daher auch dem Inhalt der Klausel zuwiderlaufen. Es solle gerade nicht auf die Einschätzung des Mieters, sein Hund sei ein Kleintier, ankommen. Die Vereinbarung sei auch sachgerecht, weil ansonsten unpraktikable, im Verhältnis der Mieter untereinander ungerechte und objektiv nicht mehr justiziable Einzelergebnisse entstehen würden: Yorkshire-Terrier und Zwergpudel ja, großer Pudel wahrscheinlich nein, Schäferhund sicher nein, Dackel vielleicht.

## Ausländischer Vermieter

**Sollen die Mietzahlungen an eine „Limited“ nach Gründungsrecht der Isle of Man geleistet werden, gerät der Mieter erst dann in Verzug, wenn ihm die ausländischen Rechtsverhältnisse nachvollziehbar und prüffähig auf Deutsch erläutert worden sind.**

AG Hagen vom 17.6.2010  
– 10 C 155/09 –

➔ Langfassung im Internet

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),  
nahe Markt

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

U Altstadt Spandau  
U Rathaus Spandau

### Beratungszentrum Müllerstraße

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

♿ Zugang im EG bedingt  
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)

U Seestraße

### Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

♿ Zugang im EG  
rollstuhlgerecht

## Hauptgeschäftsstelle

ab 1. November 2011:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin  
U Spichernstraße (U3 und U9)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

**Rechtsberatung:**

Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

### Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Wilmsdorfer Straße 50/51  
(neben den Wilmsdorfer Arcaden)

♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet

U Wilmsdorfer Straße

### Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

♿ Zugang über Fahrstuhl  
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

U Walther-Schreiber-Platz  
S Feuerbachstraße

### Beratungszentrum Südsterne

Hasenheide 63 (Laden),  
nahe U Südsterne

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

### Beratungszentrum Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee  
(gegenüber Ring Center 1)

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

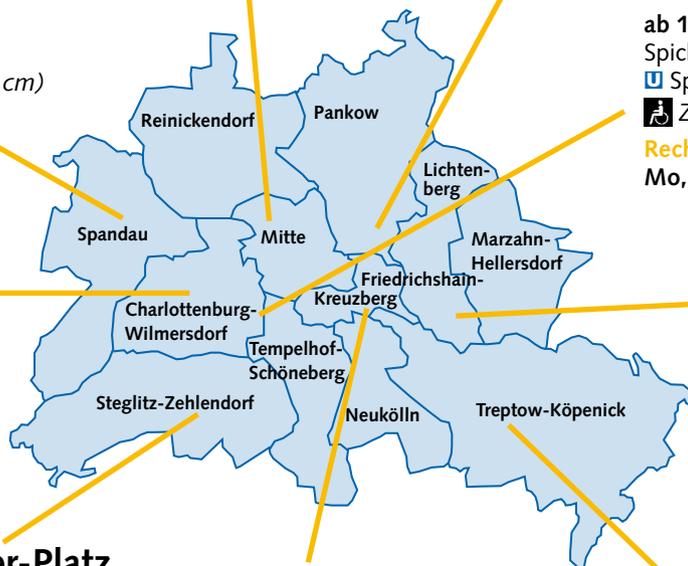
U S Frankfurter Allee

### Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),  
nahe Seelenbinderstraße

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

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



## Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum  
Südsterne  
in der Hasenheide 63



## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

**Wir sind umgezogen:**

**Berliner Mieterverein e.V.**

**Hauptgeschäftsstelle**

**Spichernstraße 1, 10777 Berlin**

**U Spichernstraße (U3, U9),**

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

**♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht**

**☎ 226260, Fax: 22626-161**

**E-Mail: [bmvm@berliner-mieterverein.de](mailto:bmvm@berliner-mieterverein.de)**

**Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):**

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

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

**■ Mo 18-19 Uhr**

Haus der Jugend „Anne Frank“,  
Mecklenburgische Straße 15

**U S** Heidelberger Platz,  
Ausgang Mecklenburgische Straße

**■ Di 18-20 Uhr**

Haus des Paritätischen  
Wohlfahrtsverbandes (dpw),  
Brandenburgische Straße 80

**U** Blissestraße

### Lichtenberg

**■ Di 17-19 Uhr**

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

**■ Di 18-19 Uhr**

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

**■ Mi 17-19 Uhr**

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

### Marzahn-Hellersdorf

**■ Mo 17-19 Uhr**

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

**■ Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerower Ring 42  
**U** Neue Grottkauer Straße

**Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)**

**■ Di 18-19.30 Uhr**

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

**■ Di 18-19 Uhr**

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

### Pankow

**■ Mi 17-19 Uhr**

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38  
Tram Pankow Kirche

**■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr**

Freizeithaus Weißensee,  
Pistoriusstraße 23  
Bus 158, 255

### Steglitz-Zehlendorf

**■ Mi 17-19 Uhr**

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

### Tempelhof-Schöneberg

**■ Mo 17-19 Uhr**

Evangelisches Gemeindehaus,  
Friedenstraße 20  
**U** Alt-Mariendorf

**■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr**

**sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260**  
AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)  
**U** Nollendorfplatz, **U** Eisenacher Straße

### Treptow-Köpenick

**■ Di + Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40  
**S** Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

**☎ 226260**

## MIETERVEREIN ONLINE

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

### Infoblätter

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

### Mein BMW

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

## TELEFONBERATUNG

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

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

# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## Kooperative Verhandlung und Mediation

### bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

### ■ Hellersdorf

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

### ■ Treptow

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

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

## Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm) (Passwort-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

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

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

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

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 821 20 21

##### ■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

[www.salinas-konzerte.de](http://www.salinas-konzerte.de)

☎ 47 99 74 23

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

oder beim Berliner Mieterverein,

☎ 226 260

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßen-

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

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

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

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

##### ■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

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

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen,**

**wenn auch Sie kommen würden.**

**Wir würden uns freuen,**

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Be-

ratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag

(Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

#### Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

**Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,**

**Tempelhof-Schöneberg**

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

#### Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

#### Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch am

10. November 2011 (Do) um 19.30 Uhr

in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

# Urania

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

## November 2011

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

Dienstag, 1.11.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Kaiserstadt Berlin\*\*  
17.30 Harald Alexander Korp: Humorvoll sterben – Wie kann das gehen?\*

20.00 Film: Angele und Tony (2010)

Mittwoch, 2.11.

- 15.30 Vera Sacher: Budapest – Die Residenz der Habsburger im neuen Glanz\*\*  
19.30 Diskursreihe: Freier Wille und Verantwortung des Einzelnen – Sind gesundheitliches Selbstmanagement, Vorsorge und Therapien überhaupt möglich? – Eintritt frei  
20.00 Film: Mitten im Sturm (2009)

Donnerstag, 3.11.

- 15.30 Udo Treide: Gesundheit und Vitalität – langes Leben. Eine Einführung in das Tao Yoga\*  
17.30 Dr. Katja Voss: Die Museumsinsel – Vom Berliner Schlossgarten zum Weltkulturerbe\*\*  
19.30 Prof. Dr. Dr. Helge Peukert: Die große Finanzmarkt- und Staatschuldenkrise – Wer schützt die Bürger und Steuerzahler?\*

20.00 Film: Cairo Time (2009)

Freitag, 4.11.

- 15.30 Prof. Dr. med. Friedel M. Reischies: Depression im Alter oder beginnende Demenz?\*

17.30 Anja und Christian Degenhardt: 3084 km mit dem Rad um die Nordsee\*\*

19.30 Annette Jensen: Bruttosozialprodukt war gestern – Von Menschen, die anders wirtschaften und besser leben\*

20.00 Film: Cairo Time (2009)

Samstag, 5.11.

10-14 Gesundheitstag „Das künstliche Gelenk“ – Eintritt frei

Montag, 7.11.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Die Friedrichstraße – Von Unter den Linden bis zum Oranienburger Tor\*\*  
17.30 Hermann Pölking: Ostpreußen – Biographie einer Provinz\*\*  
19.30 Mike Dooley: Die Matrix der Wunscherfüllung – Du kannst Dein Leben ändern. Jetzt! – Übersetzung: Dr. Birgit Mayer

20.00 Film: Nachtmeerfahrten – Eine Reise in die Psychologie von C.G. Jung

Dienstag, 8.11.

- 9.30 Mathinside – Mathematik ist überall  
15.30 Elke Krauskopf, M.A.: Wegbereiter der Moderne – Der junge Picasso\*  
17.30 Prof. Dr. Steven Pinker: Gewalt – Eine neue Geschichte der Menschheit\*\*  
19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Wenn Angst aufkommt – Der buddhistische Entwicklungsweg von der Angst zum Vertrauen\*

20.00 Film: Nachtmeerfahrten – Eine Reise in die Psychologie von C.G. Jung

Mittwoch, 9.11.

- 15.30 Dr. David Eckhard Bahr: Die Sächsische Schweiz – Inspiration für Maler, Dichter und Komponisten\*\*  
16.00 Gesundheitsveranstaltung: Erkrankungen der Schilddrüse – Therapie und Heilung – Eintritt frei  
19.30 Prof. Dr.-Ing. Bernd Kröplin: Wasser und die Steuerung des Lebendigen\*\*  
20.00 Film: Paris je t'aime (2006)

Donnerstag, 10.11.

- 15.30 Annette Trost: Der Beckenboden bei Frau und Mann – Wichtige Rolle für Gesundheit und Lebenskraft\*  
17.30 Prof. Dr. med. Burkhard Madea: Von den Maden zum Mörder – Die vielfältigen Ermittlungsmethoden der Rechtsmedizin\*  
19.30 André Schumacher: In 80 Tagen um die Welt – Die letzten großen Naturparadiесе unseres Planeten\*\*  
20.00 Film: Nachtmeerfahrten – Eine Reise in die Psychologie von C.G. Jung

Freitag, 11.11.

- 15.30 Hans-Werner Rückert: Das Glück des Handelns – Überwinden, was das Leben blockiert\*  
19.30 Murat Topal: MultiTool – Der Mann für alle Fälle\*

Samstag, 12.11.

11-21 Chamäleon Reisebildfestspiele

Montag, 14.11.

- 15.30 Jürgen Grothe: Die Spandauer Zitadelle\*\*  
17.30 „Anadolu – Das Land gegen Osten“ – Eine Reise von Ankara bis zum Ararat\*\*  
19.30 Prof. em. Dr. Elmar Altvater: Der „Sozialismus des 21. Jahrhunderts“ – Solar, demokratisch, solidarisch\*

Dienstag, 15.11.

- 15.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Der Jakobspilgerweg und seine Kunstwerke\*\*  
17.00 Film: Berlin – Paris. Die Geschichte der Beate Klarsfeld (2010)  
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Rheuma und Arthrose – Hilfe aus Sicht der Integrativen Medizin\*  
19.30 Dr. Malte Dahlgrün: Gefühle in evolutionärer Perspektive\*  
20.00 Film: Berlin – Paris. Die Geschichte der Beate Klarsfeld (2010)

Mittwoch, 16.11.

- 15.30 Wolfgang Feyerabend: Scheunenviertel und Spandauer Vorstadt\*\*  
17.30 Dr. Dr. med. Gerd Ludescher: Endlich wieder frei durchs Leben gehen – Angst verstehen und bewältigen\*  
19.30 Dr. Kai Romhardt: Die geistigen Wurzeln unserer ökonomischen Krise – Was wir im Umgang mit Geld, Arbeit und Konsum vom Buddhismus lernen können\*

Donnerstag, 17.11.

- 15.30 PD Dr. med. Klaus-D. Schaser, Dr. med. Jörg Schröder: Schmerzen im Becken und Hüftgelenk – Aktuelle Behandlungsmöglichkeiten\*  
17.30 Dr. Patricia Huber: Andalusien – Das maurische Erbe Spaniens\*\*  
19.00 Ballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau präsentiert „Der Nussknacker“  
19.30 Reihe Stadt im Gespräch – Berlin im Wandel: Klimawandel und Stadtentwicklung – Wie kann und muss sich Berlin vorbereiten? – Eintritt frei

Freitag, 18.11.

- 15.30 Urania-Reihe Parkinson: Hilfe zum Umgang mit der Parkinson-Krankheit\*\*  
19.00 Ballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau präsentiert „Der Nussknacker“  
19.30 Prof. Dr. Wolfgang Hantel-Quitmann: Sehnsüchte – Endlich den großen Lebensraum verwirklichen\*

Samstag, 19.11.

- 10-17 Workshop: Ingrid Meyer-Legrand: Immer noch auf der Flucht? Die Stärke der Kinder und Enkel der einstigen Flüchtlingskinder  
12-16 10. Mieterschlag des Berliner Mietervereins: Die Mieterhöhung Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt  
18.00 Hatice Akyün, Mely Kiyak, Neco Celik und Naika Forutan: Deutschland erfindet sich neu – Manifest der Vielen\*  
19.00 Ballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau präsentiert „Schwanensee“

Sonntag, 20.11.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Ethik des Kapitals und der Solidarität – Karl Marx  
18.00 Ballett: Das Russische Nationalballett aus Moskau präsentiert „Schwanensee“

Montag, 21.11.

- 15.30 Prof. Dr. Kirsten Meyer: Was ist Bildung aus philosophischer Sicht?\*

16.00 Ausstellungseröffnung „Arabischer Frühling“

17.30 Richard K. Blasy: Mailand – Architektur und Stadtbaukunst vom Mittelalter bis zur Gründerzeit\*\*

19.30 Susanne Diehm, Lena Hach: Der Mythos Schreiben – Den Profis auf der Spur\*

20.00 Film: Kill the Boss (2011)

Dienstag, 22.11.

- 15.30 Richard K. Blasy: Frankreichs große Kathedralen\*\*  
17.00 Film: Aber das Leben geht weiter (2011)

17.30 Dr. Thomas Schäfer: Was unsere Gesellschaft krank macht\*

19.30 Prof. Dr.-Ing. U. Peil: Die Energie des Windes zwischen Zerstörung und Nutzung\*

Moderation: Dr. Jutta Rateike

20.00 Film: Kill the Boss (2011)

Mittwoch, 23.11.

15.30 Dr. Wilfried Karl: Neues aus der Potsdamer Schlösser- und Gartenlandschaft\*\*

17.00 Film: Aber das Leben geht weiter (2011)

19.00 Science Slam zum Tag der Weltmaschine – Eintritt frei

20.00 Film: One – Der Film (2005)

Donnerstag, 24.11.

17.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Golf von Neapel und Amalfitana\*\*

19.30 Dr. Hubert Zitt: Raumschiff Enterprise trifft Raumpatrouille Orion – Zwei Science Fiction Klassiker im Vergleich\*\*

19.30 Dr. Hans Lamecker: Anatomische Forme(l)n – Mathematische Formanalyse in der Medizin\*

Montag, 28.11.

15.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Vorsorgevollmacht und Betreuung\*

17.00 Film: Blue Valentine (2010)

17.30 Michael Cramer: Der Europa-Radweg „Eiserner Vorhang“ – Europäische Geschichte erfahrbarmachen\*\*

19.30 Silke Helfrich: Wem gehört die Welt? Zur Wiederentdeckung der Gemeingüter\*

20.00 Film: Actrices – oder der Traum aus der Nacht davor (2007)

Dienstag, 29.11.

9-18 Future Jobs: Messe für IKT-Berufe

Einstieg, Umstieg & Aufstieg in Berlin-Brandenburg – Eintritt frei

Mittwoch, 30.11.

15.30 Dr. Rolf-Günter Schmedes: Richtig erben und vererben\*

17.00 Film: Blue Valentine (2010)

17.30 Klaus Ernst: Altersarmut und Rentenpolitik in Deutschland\*

19.30 Prof. Dr. Matthias Steinmetz: Das dunkle Universum\*\*

20.00 Film: Blue Valentine (2010)

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

**Samstag, 19. November 2011**

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

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



**BERLINER MIETERVEREIN**  
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

in Zusammenarbeit mit

**Urania**

## **10. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins**

# **Die Mieterhöhung**

**– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –**

### **Die Vorträge**

Die Experten des Berliner Mietervereins referieren:

**12.00 Uhr „Rechtliche Voraussetzungen für eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB“**

Referentin: Wibke Werner,  
Berliner Mieterverein e.V.

**13.15 Uhr „Die Anwendung des Mietspiegels in der Praxis“**

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

**14.30 Uhr „Andere Möglichkeiten der Mieterhöhung (Staffel-, Indexmiete etc.)“**

Referent: Frank Maciejewski,  
Berliner Mieterverein e.V.

### **Die Probleme und ihre Lösung**

Seit Veröffentlichung des Mietspiegels 2011 ist eine Mieterhöhungswelle über die Stadt geschwappt. Im Schnitt, so das Ergebnis einer Untersuchung des Mietervereins, werden mehr als 10 Prozent verlangt. Viele Mieter haben sogar Mieterhöhungen bis zu 20 Prozent erhalten!

Um so mehr lohnt der prüfende Blick auf die Mieterhöhung und die Frage, ob der Vermieter die rechtlichen Voraussetzungen für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen eingehalten hat.

Der Mietspiegel kann den Mietern als Kontrollinstrument dienen. Die Erklärung des Umgangs mit dem Mietspiegel sowie mit weiteren Mieterhöhungsmöglichkeiten geben Hilfestellung für die Überprüfung der Miethöhe.

**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 10. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr**