



TAUBEN IN  
DER STADT

Fliegende  
Vorurteilsträger

MIETSPIEGEL

20 Fragen zu Ihrer  
Orientierung

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

November  
11/2013

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



Rechtsstreit vor Gericht

**Gut aufgestellt  
im Ernstfall**

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

### Der Klassiker

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**  
Ausgabe 2013/2014



Neues Mietrecht  
inklusive  
aller Änderungen

**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

## LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

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

**LAGERBOX** sicher  
sauber  
trocken

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



**Lagerbox Berlin 1**  
Hansastraße 216  
13051 Berlin  
T: 030 / 981 961 60  
[berlin1@lagerbox.com](mailto:berlin1@lagerbox.com)

**Lagerbox Berlin 2**  
Karl-Marx-Straße 92-98  
12043 Berlin (Ecke Neckarstr.)  
T: 030 / 577 093 51  
[berlin2@lagerbox.com](mailto:berlin2@lagerbox.com)

[www.proReno.de](http://www.proReno.de)

**Tischlerei Meißner**  
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke  
Türen • Rahmen • Möbel**  
Renovierung • Modernisierung  
Neubau (300m<sup>2</sup> Ausstellung)  
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin  
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

## 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)

## Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

# BLB

Über 30 Jahre Erfahrung & Vertrauen -  
über 50.000 zufriedene Mitglieder.

Wir beraten Sie als Arbeitnehmer, Beamten, Rentner und Arbeitslosen.  
Wir erstellen Ihre Einkommensteuererklärung professionell und schnell.  
Seien Sie herzlich willkommen in diesen Berliner Hauptberatungsstellen:

<b>Charlottenburg</b> Suarezstraße 56 14057 Berlin ☎ 030 32 77 290	<b>Hellersdorf</b> Rathener Straße 8 12627 Berlin ☎ 030 99 40 07 80	<b>Marzahn</b> Marzahner Promenade 31 F 12679 Berlin ☎ 030 93 52 39 30
<b>Friedrichshain</b> Strausberger Platz 18 10243 Berlin ☎ 030 24 04 58 62	<b>Hohenschönhausen</b> Ahrenshooper Straße 22 13051 Berlin ☎ 030 92 80 166	<b>Pankow</b> Schulstraße 3 13187 Berlin ☎ 030 47 47 00 31
<b>Johannisthal</b> Winckelmannstr. 29 12487 Berlin ☎ 030 63 17 713	<b>Köpenick</b> Alt-Müggelheim 9 12559 Berlin ☎ 030 65 98 254	<b>Treptow</b> Schönefelder Chaussee 221 12524 Berlin ☎ 030 67 31 052

Weitere Berliner Beratungsstellen  
und steuerliche Informationen  
finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.blb-ev.de](http://www.blb-ev.de)

Wir beraten Sie im Rahmen einer Mitgliedschaft, wenn Sie Einkünfte aus nichtselbstständiger Tätigkeit, Renten oder Unterhaltsleistungen erzielen, nicht selbstständig tätig sind und die Einnahmen aus den von Ihnen erzielten Nebeneinkünften (z. B. Vermietung, Kapitalvermögen) die Grenzen von 13.000 € bzw. 26.000 € bei Zusammenveranlagung nicht überschreiten.

## PANORAMA

Mietenbündnis: <b>Nagelprobe nicht bestanden</b> .....	6
Der Literatortipp:	
<b>Welche Minderung bei welchem Mangel?</b> .....	6
Europäische Mieterproteste:	
<b>Investoren raus, Staat rein</b> .....	7
Soziale Netzwerke:	
<b>Wohnungssuche via Facebook?</b> .....	7
Deutscher Bauherrenpreis:	
<b>Blumenfenster als Klimapuffer</b> .....	8
AV-Wohnen: <b>Gegen Mietwucher und Klageflut?</b> .....	8
„Mariengrün“: <b>Die Degewo drückt auf die Tube</b> .....	9
Calvinstraße 21: <b>Etappensieg für die Mieter</b> .....	9
Berliner Wasserbetriebe:	
<b>Rückkauf vor dem Abschluss</b> .....	10
Der Mietrechtstipp:	
<b>Heizung: Verbrauchsangaben überprüfbar</b> .....	10
Der Web-Tipp: <b>WBS-Rechner online</b> .....	10
Mietenanstieg: <b>Berlin überholt München</b> .....	11
Grundstücksvergabe des Senats:	
<b>Magerer Effekt</b> .....	11

## TITEL

Rechtsstreit vor Gericht:	
<b>Gut aufgestellt im Ernstfall</b> .....	12

## HINTERGRUND

Privatisierung:	
<b>Wo bleibt die Umwandlungsbremse?</b> .....	17
Mietspiegel: <b>20 Fragen zu Ihrer Orientierung</b> .....	18
50 Jahre Erstes Stadterneuerungsprogramm:	
<b>Loblied auf den Kahlschlag</b> .....	20
Schönhauser Allee 52: <b>Ein Haus packt aus</b> .....	22
Kuba: <b>Die neue Freiheit hat viele Ungereimtheiten</b> .....	24
Tauben in der Stadt: <b>Fliegende Vorurteilsträger</b> .....	26

## MIETRECHT

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

## SERVICE

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



Wenn es Streit zwischen Mieter und Vermieter gibt, ist der Gang zum Gericht zwar das letzte Mittel, doch manchmal ist es unausweichlich. Was Sie dazu wissen müssen, erklärt unser Titelbeitrag

### Rechtsstreit vor Gericht: Gut aufgestellt im Ernstfall

Die Anfänge der Berliner Stadterneuerung sind kein Ruhmesblatt. Das Mieter-Magazin hinterfragt deshalb das nun offiziell verkündete

### Loblied auf den Kahlschlag



Ein aufgeschlossener Vermieter und ein kunst-versiertes Mieterpaar verwirklichten in der Schönhauser Allee 52 ein außergewöhnliches Projekt

### Ein Haus packt aus

**Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.**

*Betr.: MieterMagazin 7+8/2013, Seite 12, Rainer Bratfisch: „Nachtspeicheröfen – Batterien für den Stromversorger“*

## Nicht nachvollziehbar

Sie geben einen Verbrauch von 12 000 Kilowattstunden (kWh) für eine 80 Quadratmeter große Wohnung an. Wir verbrauchen für unsere 86 Quadratmeter große Wohnung circa 3500 Kilowattstunden pro Jahr, so dass der von Ihnen angegebene Wert in keiner Weise nachvollziehbar ist.

*G. Möstchen per E-Mail*

*Für die Beheizung einer 80 oder 86 Quadratmeter großen Wohnung ist der von unserem Leser angegebene Wert sehr niedrig, sind doch Gebäude mit einem Heizenergiekennwert von 40 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/qm/Jahr) dem Berliner Mieterverein in der jahrelangen Beratung bei Heizkostenabrechnungen noch nicht vorgekommen. Werte dieser Größenordnung sind nur bei Niedrigenergiehäusern erreichbar. Der in unserem Beitrag angegebene Wert entspricht einem Heizenergiekennwert von 150 Kilowattstunden pro*

*Quadratmeter und Jahr, was üblich für Nachtstromheizungen ist. Der vom MieterMagazin-Leser Möstchen genannte Verbrauch von 3500 Kilowattstunden pro Jahr entspricht indessen dem reinen Stromverbrauch (ohne Nachtstromheizung) eines Vierpersonenhaushalts.*

*Die Redaktion*

*Betr.: MieterMagazin 10/2013, Seite 6, Birgit Leib: „Studierende auf Wohnungssuche – Container oder Brandenburg?“*

## Komm nicht her

Das Problem ist doch nicht, dass die armen Studenten keinen Wohnraum in Berlin finden, sondern viel eher, dass Menschen, die seit Jahrzehnten in Berlin wohnen, vertrieben werden. Ich will das mal an meinem Beispiel verdeutlichen: Ich bin Berliner und das seit 29 Jahren, sogar meine Eltern und deren Eltern stammen aus Berlin. Meine Eltern waren zuletzt gezwungen, nach Brandenburg zu ziehen, weil sie über kein gutes Einkommen verfügen und in Berlin schlicht und einfach nichts mehr gefunden haben. Nach 50 Jahren in Kreuzberg! Meine Eltern gehören zu den Hausbesetzern, die dafür gesorgt haben, dass in Kreuzberg in den 70ern und 80ern nicht alles abgerissen wurde. Jetzt werden sie vertrieben von wirtschaftlich Bessergestellten. Und auch ich musste – ich bin im Übrigen auch Student – nach Brandenburg ziehen, um mir während des Studiums eine angemessene Wohnung leisten zu können. Nun muss ich täglich drei Stunden hin und zurück in der S-Bahn verbringen, und das nur, weil Studenten mit mir um billigen Wohnraum konkurrieren. Und so wie mir geht es vielen. Von den Leuten, mit denen ich aufgewachsen bin, wohnt kaum noch einer in Kreuzberg, weil er es sich nicht leisten kann.

Es ist wahr, dass teilweise Zwölf-Quadratmeter-Zimmer zu Preisen von 380 Euro monatlich vermietet werden, aber es findet sich schließlich auch immer ein Student mit reichen Eltern, der das bezahlt. Das nenne ich Gentrifizierung auf hohem Niveau, wo alteingesessene Berliner

vertrieben werden, damit junge Leute, die nicht einmal von hier kommen, hier studieren und vor allem Party machen können. Leider fehlt mir jegliches Verständnis für Sätze wie: „Klar würde ich am liebsten in Mitte wohnen“ und „Maximal 45 Minuten Fahrtzeit würde ich in Kauf nehmen, ich will doch nicht den halben Tag in der S-Bahn verbringen.“

Darauf gibt es eigentlich nur eine Antwort: Dann studier' doch woanders, und komm nicht her!

*C. Neumann per E-Mail*

*Betr.: MieterMagazin 10/2013, Seite 24, Jens Sethmann: „Grünanlagen und Straßenbäume – Geschunden und vernachlässigt“*

## Kein objektives Bild

Ihre Berichterstattung über die Umgestaltung des Kleinen Tiergartens und des Ottoparks ist wenig objektiv. Allein schon das Vokabular („Kahlschlag“, „roden“) ist tendenziös und legt nahe, dass hier die kleine, aber laute Minderheit der „Baumschützer“ die Feder geführt hat. Richtig informiert ist der Autor überdies auch nicht, wenn er über die „Sitzkübel“ herzieht – solche Möblierung gibt es hier nicht, wahrscheinlich meint er die Sitzkiesel – ich vermute, er war noch nie vor Ort und hat sich auch nicht selbst ein Bild gemacht.

Erstaunlich auch, wie Sie eine Seite vorher im Heft (Seite 23) in der Bildunterschrift einen viel luftiger gestalteten Park als „attraktiven Grüngürtel“ bezeichnen, bei der Bildunterschrift zum Ottopark die Übersichtlichkeit jedoch als Negativkriterium hinstellen und, ebenfalls recht tendenziös, ein Bild vom Kleinen Tiergarten zeigen, das zur Hälfte aus Straße besteht.

Als Anwohner und häufiger Nutzer der Moabiter Parkanlagen bin ich ganz anderer Meinung. Die Umgestaltung des Ottoparks ist bis auf ein paar Kleinigkeiten sehr gelungen und wird von der Bevölkerung aller Schichten und Altersgruppen auch gut angenommen, jedenfalls hat der Park heute erheblich mehr Besucher als vor der Umgestaltung.

*H. Stahl per E-Mail*

## IMPRESSUM

**Herausgeber und Verlag:** Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), E-Mail: [bmwv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmwv@berliner-mieterverein.de) · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 61. Jahrgang 2013

**Geschäftsführender Redakteur:** Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Reinhardt Aehnelt, Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leib, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelgrafik:** Julia Gandras · **Fotografen/Bildagenturen:** Reinhardt Aehnelt, Cathrin Bach, Julia Brodauf, Fotothek/Abraham Pisarek, Julia Gandras, Peter Homann, Götz Kreikemeier, Lüdecke, Felix Müller, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Isabell Pohl, Nils Richter, Juliane Wiedemeier · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: [scalamedia@arcor.de](mailto:scalamedia@arcor.de) · **Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002** · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

## 12. Mieterratschlag des Berliner Mietervereins

### Thema: Meine Rechte als Mieter – was ist neu?

Informationen zum Mietrechtsänderungsgesetz, Mietspiegel 2013 und vieles mehr, Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt in Zusammenarbeit mit der Urania (siehe Umschlagseite).

**Samstag, 16. November 2013 von 12 bis 16 Uhr,**

Urania, Kleistsaal,

An der Urania 17, 10787 Berlin-Schöneberg

U Wittenbergplatz, U Nollendorfplatz

Bus M 19, M 29, M 46, 187, 343

## Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine sind: Montag, 18. November und Montag, 16. Dezember 2013.

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

*Edwin Massalsky (Vorsitzender),*

*Eugen Koch (Schatzmeister),*

*Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)*

## 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: **Rechtswege**

### Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

### MieterMagazin online lesen

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

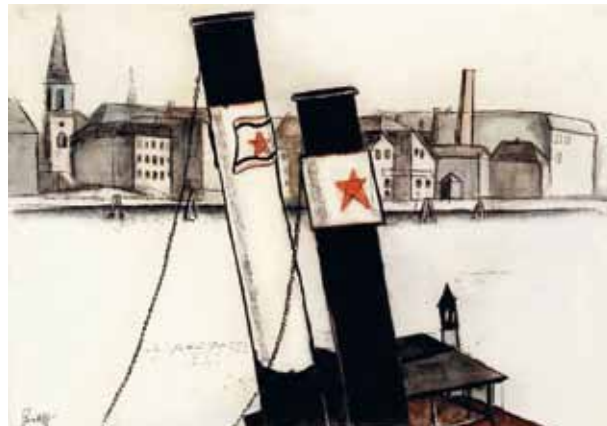
<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

### Telefonische Kurzberatung – Angebotserweiterung

Ab 4. November 2013 bieten wir zusätzlich zweimal die Woche in den Abendstunden montags und donnerstags von 17 bis 20 Uhr für Mitglieder eine telefonische Kurzberatung unter ☎ 226 26-152 an. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit.

## „Köpenick und Umgebung im Frühwerk von Hans Goetsch“

im Beratungszentrum Köpenick  
des Berliner Mietervereins, Bahnhofstraße 5



Hans Goetsch „Russischer Frachter vor Köpenick“, um 1934  
Aquarell über schwarzer Kohle

Der Maler Hans Goetsch wohnte seit 1928 in der Hufeisensiedlung, wo er Erich Mühsam und Heinrich Vogeler, mit dem er Werke tauschte, kennen lernte. Von dort erkundete er per Fahrrad, Zeichenbrett und Malutensilien im Gepäck die nähere Umgebung, um die Eindrücke atmosphärisch verdichtet aufs Papier zu bannen. Der Verzicht auf jegliches artistisches Beiwerk, eine sichere Linienführung, die herbe Kontur des Kohlestiftes und ein sparsam akzentuiertes Ziegelrot machen den Reiz und künstlerischen Wert seiner Werke aus, die über die gemeinnützige Hans-Goetsch-Künstlerförderungs-Stiftung käuflich zu erwerben sind. © Inken Dohrmann

Eröffnung der Ausstellung am Freitag, dem 22. November 2013 um 18 Uhr, Berliner Mieterverein, Beratungszentrum Bahnhofstraße 5, Köpenick, Ausstellung vom 22. November 2013 bis 31. März 2014



Einsenderin dieses Fotos ist Luciana Lardies.

### Augenblicke

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

## MIETENBÜNDNIS

## Nagelprobe nicht bestanden

Als das Wohnungsunternehmen Gesobau Ende 2012 die Nettokaltmiete für 87 Wohnungen in Pankow nach der Modernisierung teilweise um über 70 Prozent erhöhen wollte, formierte sich das Bündnis „Pankower MieterProtest“ – eine „Nagelprobe für das Miettenbündnis“ (MieterMagazin 5/2013, Seite 11). Das vor einem Jahr vom Berliner Senat initiierte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ hat diese Probe nicht bestanden.

Die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften haben sich im Bündnis verpflichtet, von ihren Mietern nicht mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete ohne Nebenkosten zu verlangen. Der Berliner Mieterverein kritisierte schon damals, dass damit den Mietern in der Regel sechs bis acht Euro je Quadratmeter im Monat zugemutet werden. Rechnet man die Nebenkosten hinzu, ergibt sich eine „Warmmietenbelastung“ von 42 bis 45 Prozent des durchschnittlichen Einkommens pro Haushalt.

Für das Gesobau-Pilotprojekt Pestalozzistraße 4 sollte die Nettokaltmiete nach der Ende 2012 angekündigten Modernisierung 7,56 Euro pro Quadratmeter betragen. Damit hätte sie weit über dem Mittelwert des Mietspiegels gelegen. Auf die Miete schlug die Gesobau auch einen nach Schätzwerten ermittelten Aufschlag für die Betriebskosteneinsparung drauf – für die Pestalozzistraße 4 sind das 1,04 Euro.

Im April 2013 forderte die Bezirksverordnetenversammlung Pankow von der Gesobau deshalb eine Festlegung der Nettokaltmiete auf maximal 5,50 Euro pro Quadratmeter. Im August 2013 wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Wohnungsunternehmen, dem Bezirksamt Pankow und der Mieterberatung Prenzlauer Berg abgeschlossen. Ein Eckpunkt ist die Begrenzung der Bruttowarmmiete auf 30 Prozent

des Nettohaltseinkommens für alle Mieter – wie im Bündnis festgeschrieben. Empört waren die Mieter allerdings, als sie Ende August 2013 die neuen Modernisierungsankündigungen ihres Vermieters erhielten. Danach verlangt die Wohnungsbaugesellschaft jetzt nach der Modernisierung sogar eine Nettokaltmiete von 8,54 Euro pro Quadratmeter – das sind bis zu 80 Prozent mehr als bisher.

Das Bündnis „Pankower MieterProtest“, zu dem inzwischen über 300 Mieter aus neun Häusern gehören, hat sich nun an das Abgeordnetenhaus gewandt mit der Forderung, derartige Mieterhöhungen zu unterbinden.

Sandra Scheeres, Senatorin für Bildung, Jugend und Wissenschaft, unterstützte in einem Schreiben an Senator Michael Müller diese Forderung des Bündnisses „Pankower MieterProtest“. Es gebe „einen Widerspruch zwischen dem „Geist des Mieterbündnisses“ und der konkre-



Foto: Nils Richter

ten Umsetzung. Die Nettokaltmiete dürfe sich nicht am maximal „Erzielbaren“ orientieren, der Maßnahmenumfang müsse überdacht werden.

Nach den Protesten der Mieter hat die Gesobau die vorbereitenden Arbeiten für alle zu modernisierenden Häuser gestoppt. Noch im Herbst will sie einen Rahmenvertrag mit dem Bezirk für alle künftigen Modernisierungsmaßnahmen abschließen. Bleibt zu hoffen, dass sie dann den Mietern auch tatsächlich bezahlbare Mieten garantiert.

Rainer Bratfisch

Die beabsichtigte Mieterhöhung in der Pestalozzistraße 4 lag weit über der Vereinbarung zwischen Senat und Wohnungsbaugesellschaften

■ Weitere Informationen: [www.pankower-mieterprotest.de](http://www.pankower-mieterprotest.de)

## DER LITERATURTIPP

## Welche Minderung bei welchem Mangel?

Jede fünfte Rechtsberatung der Mietervereine hat Mängel der Wohnung, daraus resultierende Mietminderungen und die Beseitigung der Schäden zum Thema. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbunds (DMB) verschenken Mieter im Jahr mehr als 100 Millionen Euro, weil sie ihre Rechte nicht kennen. Die neue Broschüre des DMB führt deshalb anhand von mehr als 500 Gerichtsurteilen Beispiele auf, bei welchen Mängeln die Miete in welchem Umfang gemindert werden darf. Eine Mietminderung ist natürlich ausgeschlossen, wenn der Mieter den Mangel selbst verschuldet hat.

Je nach Umfang der Mängel oder Schäden kann der Mieter eine Mietminderung von 1 bis 100 Prozent (bei vollständiger Unbewohnbarkeit) der Bruttomiete geltend machen. Welche Formalitäten er dabei beachten muss, wird ebenso detailliert erläutert wie die Höhe der Minderung und deren Berechnung. Alphabetisch werden abschließend Gerichtsurteile zu konkreten Rechtsfällen aufgeführt. Trotzdem: Das Studium der Broschüre ersetzt im „Ernstfall“ nicht den Gang zu einem Rechtsberater des Mietervereins.

rb



■ Wohnungsmängel und Mietminderung. Berlin: DMB-Verlag 2013. 92 Seiten, 6 Euro

## EUROPÄISCHE MIETERPROTESTE

# Investoren raus, Staat rein

Der Protest gegen steigende Mieten und für bezahlbaren Wohnraum schließt sich zunehmend zusammen, auch auf internationaler Ebene. Bei einem europaweiten Aktionstag haben am dritten Oktoberwochenende in rund 20 Städten Europas gleichzeitig Veranstaltungen gegen Obdachlosigkeit, Spekulation mit Leerstand und die Verdrängung von Mietern aus Innenstädten stattgefunden – unter anderem in Berlin, Rom, Lissabon, Paris und Warschau.

Beteiligt an dem Aktionstag haben sich von Berliner Seite aus unter anderem „Kotti & Co“, das Bündnis „Zwangsräumungen verhindern“ und „Studis gegen hohe Mieten“. Einige Protestler stürmten dabei in Lichtenberg ein leerstehendes Gebäude, um es für Obdachlose nutzen zu können. Die Polizei räumte das Haus nach vier Stunden. Dass man „zusammen weniger allein ist“, hatten die beteiligten Initiativen und viele weitere Berliner Kiez-Pro-

testler bereits vor einigen Monaten entdeckt und sich daraufhin in ihrem Widerstand gegen Investoren und die aktuelle Mietpolitik zu dem Bündnis „Keine Profite mit der Miete“ zusammengetan. Auch Bürgerinitiativen aus anderen deutschen Städten haben sich der Protest-Gruppe angeschlossen.

Anstatt sich nun isoliert voneinander etwa gegen die Bebauung der Bautzener Brache, für die Erhaltung des Tempelhofer Feldes oder für Milieuschutz in Moabit einzusetzen, haben sie zusammen das große Ganze in den Blick genommen: „Uns eint das Ziel: Die Stadt muss denjenigen gehören, die sie bewohnen“, sagt dazu Enrico Schönberg von „Keine Profite mit der Miete“. „Niemand soll Profit daraus schlagen, dass andere auf ein Dach überm Kopf angewiesen sind. Das Bündnis will das System umkrempeln: Investoren raus, Staat rein, Wohnraum soll vergesellschaftet werden. Zu ihrer ersten größeren Gemeinschaftsaktion, einem



Foto: Peter Homann

Beim bundesdeutschen Protesttag am 28. September protestierten 2500 Berliner Mieter gegen hohe Mieten und Verdrängung

bundesweiten Protesttag gegen Verdrängung und gegen Wohnraum als Investitionsanlage, hatte das Bündnis bereits am letzten Sonnabend des September aufgerufen. Bei der Demonstration zogen nach Angaben des Bündnisses an diesem Tag in Berlin rund 2500 Menschen durch Kreuzberg nach Friedrichshain, laut Angaben der Polizei waren es um die 1000. In Hamburg beteiligten sich etwa 2000 Bürger an einer Demonstration gegen steigende Mieten. In weiteren sechs Städten, darunter Freiburg und Düsseldorf, protestierten insgesamt weitere etwa 2000 Menschen.

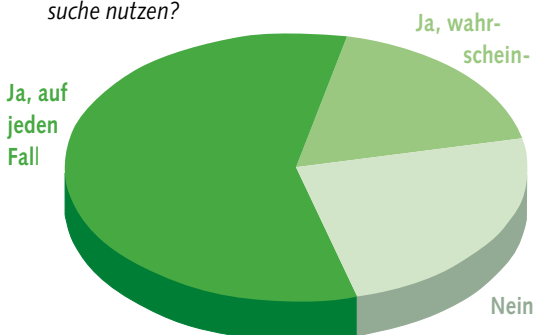
Wiebke Schönherr

## SOZIALE NETZWERKE

# Wohnungssuche via Facebook?

Erstmals hat die Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte im Rahmen ihres jährlichen „Servicemonitor Wohnen“ neben der Zufriedenheit der Mieter mit den Leistungen ihrer Vermieter auch die Aktivitäten von Mietern in sozialen Netzwerken erfasst. Als Instrument der Wohnungssuche haben sich soziale Netzwerke allerdings noch nicht etabliert.

Würden Sie soziale Netzwerke für die Wohnungssuche nutzen?



Grafik: Analyse & Konzepte, Hamburg

72 Prozent der befragten Mieter nutzen das Telefon, wenn sie ihren Vermieter kontaktieren – auch wenn E-Mail und Internet immer beliebter werden. Mit der Erreichbarkeit ihrer Vermieter und mit der Zeitspanne, in der diese auf Anfragen reagieren, sind die Mieter zufrieden. Facebook & Co. spielen bei der Kontaktaufnahme nur eine marginale Rolle, auch wenn für Singles und Paare unter 30 die Nutzung sozialer Netzwerke heute selbstverständlich ist. 73 bis 78 Prozent von ihnen nutzen sie, bei Familien mit Kindern sind es immer noch 50 Prozent. Mehr als jeder zweite der befragten Mieter ist täglich in einem sozialen Netzwerk unterwegs, fast jeder dritte loggt sich sogar mehrmals täglich ein. Für den Kontakt mit dem Vermieter finden allerdings 89 Prozent der Mieter so-

ziale Netzwerke ungeeignet. Auf die Frage, ob sie soziale Netzwerke auch für die Wohnungssuche nutzen würden, antworteten 58 Prozent der Nutzer mit „Ja, auf jeden Fall“ und 18 Prozent mit „Ja, wahrscheinlich“. Ein kategorisches „Nein“ kam von 24 Prozent der Befragten. Viele Unternehmen beobachten den Trend zu sozialen Netzwerken mit Interesse. „Ihre Bedeutung für Wohnungsunternehmen muss jedoch differenziert betrachtet werden“, erklärt Bettina Harms, Geschäftsführerin von Analyse & Konzepte, diplomatisch. „Die Unternehmen müssen sich dabei im Klaren sein, dass bei sozialen Netzwerken andere Themen im Vordergrund stehen und man darüber hinaus nur einen Teil der Zielgruppen erreichen kann.“  
Rainer Bratfisch

## DEUTSCHER BAUHERRENPREIS

## Blumenfenster als Klimapuffer

Die sogenannten Hoffmann-Bauten der Weddinger Schillerpark-Siedlung haben den Deutschen Bauherrenpreis 2013 bekommen. Ausgezeichnet wurde die kostensparende und denkmalgerechte Sanierung der Wohnanlage aus den 50er Jahren.

Die 112 Wohnungen zwischen Corcker und Holländerstraße wurden 2011 durch die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 saniert. Als besonders aufwendig erwiesen sich die großflächig verglasten Fassaden, die einen starken Wärmeverlust verursachten. Die raumhohen Blumenfenster wurden nun mit einer Doppel- und Dreifachisolierverglasung versehen und zu einem „Klimapuffer“ umgebaut. Die Treppenhäuser wurden ebenfalls doppelt verglast, die Fassaden gedämmt und die Heizungen auf Fernwärme umgestellt. Der jährliche Primärenergieverbrauch sank dadurch

von 310 auf 55 Kilowattstunden pro Quadratmeter – das ist Neubauqualität.

Durch die hohe Energieeinsparung hielt sich die Wohnkostensteigerung für die Bewohner in Grenzen. Die Nettokaltmiete stieg zwar von durchschnittlich 4,80 Euro pro Quadratmeter auf 6,30 Euro, die Heizkosten sanken aber um 60 Cent pro Quadratmeter, so dass die Warmmiete nur um 90 Cent stieg. „Rechtlich möglich wäre ein Modernisierungszuschlag von über fünf Euro gewesen, was aber unserem genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken widersprochen hätte“, erklärt „1892“-Vorstand Thorsten Schmitt. Für die „hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ bekam die Wohnanlage nicht nur den Deutschen Bauherrenpreis, der vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Bund Deutscher Architekten und dem



Foto: Sabine Münch

Die großflächigen Glasfassaden stellten bei der Modernisierung eine Herausforderung dar

Deutschen Städtetag an zehn Projekte verliehen wird, sondern gleichzeitig auch den Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz. Die Wohnanlage entstand 1955 bis 1959 nach dem Entwurf des Architekten Hans Hoffmann, der wegen seiner Vorliebe für große Fenster „Glas-Hoffmann“ genannt wurde. Die vier Blöcke ergänzen die von Bruno Taut in den 20er Jahren gebaute Siedlung Schillerpark, die zum UNESCO-Welterbe zählt.

Jens Sethmann

■ Die AV Wohnen im Wortlaut: [www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av\\_wohnen.html](http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen.html)

## AV-WOHNEN

## Gegen Mietwucher und Klageflut?

Am 1. September haben die Berliner Jobcenter und Sozialämter ein neues Regelwerk in die Hand bekommen, mit dem sie über die Hilfeleistungen für Unterkunft und Heizung entscheiden. Ob die neuen Ausführungsvorschriften („AV Wohnen“) wie beabsichtigt die Klageflut eindämmen werden, bleibt abzuwarten.

Immerhin hat es sich nun auch in der Senatsverwaltung für Soziales herumgesprochen: Ohne Kautionszahlung erhält man keine Wohnung. Mietsicherheiten oder auch Genossenschaftsanteile können daher „abhängig von der Berliner Wohnungsmarktsituation“ übernommen werden. In der Vergangenheit wurde das vielfach abgelehnt. Klargestellt wurde auch, dass Betriebskostennachzahlungen grundsätzlich von den Jobcentern erstattet werden müssen. Mieter, die bei Einzug für Renovierungsleistungen eine gewisse Zeit lang Mietfreiheit erhalten, bekommen die Aufwendungen für die Renovierung vom Amt bezahlt. Viele dieser Regelungen sind nicht neu, sondern wurden lediglich konkretisiert beziehungsweise an die neueste Rechtsprechung der Sozialgerichte angepasst. Problematisch ist die Einführung einer Quadratmeterhöchst-

miete. Man wolle damit verhindern, dass einfache, kleine Apartments zu sehr hohen Quadratmeterpreisen beispielsweise an Wohnungslose vermietet werden, erklärte Sozialsenator Mario Czaja (CDU).

Nach Protesten von Sozialverbänden wurden immerhin für „Personen mit besonderem Wohnraumbedarf“ Ausnahmeregelungen geschaffen. Darunter fallen Pflege- und Behindertenwohngemeinschaften. Hier werden bei den Kosten auch die Gemeinschaftsflächen berücksichtigt. „Mir war es wichtig, dass wir mit der AV-Wohnen gerade solche Wohnformen stärken und Pflegebedürftige oder Behinderte nicht ihre angestammten Wohngemeinschaften verlassen müssen“, erklärte Czaja. Die neue AV Wohnen ergänzt die Wohnaufwendungsverordnung (WAV), die bereits im August 2013 in Kraft getreten ist. Unterdessen wurde die WAV vom Bundessozialgericht bestätigt.

Birgit Leiß

Werden die neuen Regelungen jetzt die Sozialgerichte entlasten?



Foto: Lüdecke



## „MARIENGRÜN“

# Die Degewo drückt auf die Tube

**Stolz feierte die Wohnungsbaugesellschaft Degewo Ende September das Richtfest für den ersten kommunalen Wohnungsneubau seit zehn Jahren. Bereits im Mai nächsten Jahres können die ersten Mieter einziehen – sofern sie bereit sind, bis zu 12 Euro warm für eine Wohnung am südlichen Stadtrand auszugeben.**

Das Quartier um die Waldsassener Straße in Marienfelde wird von Hochhäusern, aber auch von Grünflächen geprägt. Die Degewo, die hier bereits 2400 Wohnungen besitzt, hat den Kiez im Bezirk Tempelhof-Schöneberg daher in „Mariengrün“ umgetauft. An der Waldsassener Straße/Ecke Pfabener Weg baut sie nun 52 Wohnungen zwischen 38 und 112 Quadratmetern. Man sei mit dem Rohbau früher als geplant fertig geworden, verkündete die Degewo beim Richtfest, zu dem auch der

Stadtentwicklungssenator gekommen war: „Ich freue mich sehr, dass hier zügig und effektiv gearbeitet worden ist – mit Neubau entlasten wir den angespannten Wohnungsmarkt“, sagte Michael Müller (SPD). Besonders günstig sind die Wohnungen mit durchschnittlich 8,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter allerdings nicht. Zwischen 7 und 9,50 Euro wird je nach Lage und Verkehrsbelastung verlangt, dazu kommen noch Nebenkosten von circa 2,57 Euro. „Im Moment kann man nicht günstiger bauen, wir finanzieren das Projekt ausschließlich über Eigenmittel“, erklärte Unternehmenssprecherin Isabella Canisius. Angeboten werden überwiegend Ein- und Zweizimmerwohnungen, alle mit Balkon oder Garten. Die Wohnungen sind barrierearm, neun werden behindertengerecht ausgestattet sein. Insgesamt investiert die Degewo rund 5,7 Millionen Euro. Die reinen

Foto: Cathrin Bach



Baukosten sind mit 1444 Euro pro Quadratmeter kalkuliert, mit Bauneben- und Grundstückskosten kommt man auf 2000 Euro für den Quadratmeter Neubau. Mit Vermietungsschwierigkeiten rechnet die Degewo nicht. Bereits jetzt hätten sich doppelt so viele Interessenten gemeldet wie Wohnungen vorhanden sind.

Mit Mariengrün startet die Degewo ihr ehrgeiziges Neubau-Programm. Bis zum Jahr 2020 sind insgesamt 3500 neue Wohnungen geplant, davon 800 am Rande des Tempelhofer Feldes.

Birgit Leiß

*Neubaurichtfeste sorgen bei Stadtentwicklungssenator Müller (zweiter von links) regelmäßig für gute Laune*

## CALVINSTRASSE 21

# Etappensieg für die Mieter

**Die Mieter der Calvinstraße 21 haben vor dem Landgericht Berlin einen wichtigen Erfolg errungen. Die vom Investor angekündigte teure Modernisierung wurde vom Gericht zurückgewiesen.**

*Die Transparente hat der Eigentümer neuerdings mit Filzmatten verhängt*



Foto: Sabine Münch

Die sechs verbliebenen Mietparteien der Calvinstraße 21 müssen die Luxusmodernisierung ihres Wohnhau-

ses nicht dulden. Das entschied das Landgericht am 18. Oktober.

Vor zwei Jahren kündigte der Eigentümer die Modernisierung des Anfang der 60er Jahre gebauten Hauses an. Für einige Mieter hätte sich die Miete dadurch mehr als verdoppelt. Sie wären zum Auszug gezwungen gewesen und widersprachen der Modernisierung. Vor Gericht bekamen sie nun auch in zweiter Instanz recht. Die Modernisierung, bei der die überwiegend älteren Bewohner vorübergehend umziehen sollten, ist aus Härtegründen unzumutbar und muss nicht geduldet werden.

„Das ist ein großartiger Etappensieg, aber noch nicht die gewonnene Schlacht“, erklärt Mieteranwalt Christoph Müller. Die Eigentümerseite hat schon angekündigt, den Mietern neue Modernisierungsankündigungen zu schicken. Doch dürfte es noch einmal zwei Jahre

dauern, bis entschieden wird, ob eine neu angekündigte Modernisierung geduldet werden muss. „Man muss abwarten, ob sich der Eigentümer jetzt auf Verhandlungen einlässt“, sagt Christoph Müller.

Bislang hat sich der Eigentümer völlig kompromisslos gezeigt. Die Calvinstraße 21 ist als erschreckendes Beispiel rücksichtsloser Mietervertreibung schon bundesweit bekannt. Zugemauerte Fenster, ein ausgebauter Fahrstuhl, verschlossene Kellerräume, jahrelanger Baulärm und -dreck lassen keinen Zweifel daran, dass der Eigentümer die Mieter loswerden will. Seine jüngste Aktion: Um die beiden Protesttransparente „Wir lassen uns nicht luxusmodernisieren“ und „Renovierung ja, Vertreibung nein“ zu verdecken, ließ er vor den Balkonen am Baugerüst Filzmatten aufhängen.

Jens Sethmann

## BERLINER WASSERBETRIEBE

## Rückkauf vor dem Abschluss

Vor 14 Jahren hat Berlin seine Wasserversorgung teilprivatisiert. Auf Druck der Öffentlichkeit und im Zuge der allgemeinen Rekommunalisierung hat der Senat 2012 die Anteile des Versorgungsunternehmens RWE an den Berliner Wasserbetrieben (BWB) zurückgekauft. Jetzt liegt auch ein Rückkaufvertrag für die restlichen 24,95 Prozent der Anteile vor, die der französische Konzern Veolia Environnement hält. Der Berliner Senat hat den Rückkauf beschlossen – wenn das Abgeordnetenhaus und die EU-Wettbewerbsbehörde zustimmen, gehören die Wasserbetriebe wieder dem Land Berlin.

Berlins Wasserbetriebe demnächst wieder komplett in öffentlichen Händen?

■ Weitere Informationen: [www.berliner-wassertisch.info](http://www.berliner-wassertisch.info)

Der komplette Rückkauf soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden, weil Veolia sonst Rücktrittsoptionen geltend machen kann. Die für den Kauf notwendigen Kredite in Höhe von fast 650 Millionen Euro muss das Land Berlin innerhalb von 30 Jahren zurückzahlen. Die Kaufsumme will Finanzsenator Ulrich Nußbaum mit den künftigen Gewinnen der BWB gegenfinanzieren. Die Gewinne der Berliner Wasserbetriebe kommen dem Land also erst 2043 in voller Höhe wieder zugute.

Als die Berliner vor zwei Jahren für den Volksentscheid zur Offenlegung der BWB-Privatisierungsverträge stimmten, hofften sie auch auf eine Senkung der Wasserpreise, die in Berlin weit höher als in anderen deutschen Großstädten sind. Senator Nußbaum dagegen wollte im Kaufvertrag eine Senkung des Wasserpreises in den nächsten 30 Jahren generell ausschließen. Die Opposition im Abgeordnetenhaus setzte immerhin durch, dass Preissenkungen möglich sind, wenn es die wirtschaftliche Situation des Unternehmens erlaubt. Statt 116 Millionen Euro wie in diesem Jahr erwarten die BWB für 2014 allerdings nur noch 74 Millionen Euro Gewinn. Eine Ursache: Der Wasserverbrauch geht kontinuierlich zurück, er hat sich seit 1990 nahezu halbiert. Auch die Preissenkungsverfügung des Bundeskartellamts schmälert den Gewinn. 2015 könnte er allerdings wieder steigen. Der Berliner Wassertisch hält die im Vertrag vereinbarte Kaufsumme für überhöht und warnt aufgrund des Refinanzierungsplans des Senats vor weiterhin hohen Wasserpreisen, auch wenn die Transaktion selbst keinen unmittelbaren Einfluss auf die Wasserpreise hat, da Kredit und Zinsen



Foto: Christian Muhrbeck

nicht in die Preiskalkulation eingehen dürfen.

Jens Metzger, Pressesprecher der Senatsverwaltung für Finanzen: „Die Tarife der Berliner Wasserbetriebe (BWB) werden auf Grundlage von gesetzlichen Vorschriften kalkuliert und festgesetzt. Dieses Verfahren wird unabhängig von der aktuellen Gesellschafterstruktur der BWB durchgeführt, steht also nicht im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Veolia-Anteile. Der Rückkaufvertrag regelt dieses Thema nicht.“ Wasser wird immer gebraucht und ist deshalb ein risikofreies Geschäft. Auch für den Berliner Senat.

Rainer Bratfisch

## DER WEB-TIPP

## WBS-Rechner online

Es gibt ihn noch, den guten alten Wohnberechtigungsschein (WBS). Nachdem im Mai 2012 die WBS-Pflicht für belegungsgebundene Wohnungen wieder eingeführt wurde, ist seine Bedeutung für Wohnungssuchende wieder gestiegen. Immerhin 150 000 Wohnungen in Berlin sind nur mit einem WBS zu bekommen. Mit dem neuen WBS-Rechner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt kann man überprüfen, ob man Anspruch darauf hat. Die Online-Abfrage berücksichtigt auch die steuerlichen Abzüge sowie die diversen Freibeträge, etwa für Kinder oder für junge Ehepaare. Durch Anklicken der Hilfebuttons können außerdem Erläuterungen zu den Freibeträgen abgerufen werden. Das entsprechende Antragsformular kann man dann gleich online ausfüllen, es muss allerdings persönlich in einem der Bürgerämter abgegeben werden.

■ Weitere Informationen: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs/index.shtml)

Birgit Leib



## DER MIETRECHTSTIPP

## Heizung: Verbrauchangaben überprüfbar

Elektronische Heizkostenverteiler erfassen den Verbrauch fortlaufend und speichern den Jahresverbrauch zum Stichtag (in der Regel der 31. Dezember um 0.00 Uhr). Der gespeicherte Wert kann – je nach Geräteart – mindestens zwölf Monate lang im Speicher abgerufen werden, so dass die in der Heizkostenabrechnung angeführten Verbrauchangaben vom Mieter auch später noch kontrolliert werden können.

mr

## MIETENANSTIEG

# Berlin überholt München

Im ersten Halbjahr 2013 war Berlin deutschlandweit die Stadt mit dem stärksten Anstieg der Angebotsmieten. Das geht aus einem Bericht des Maklerunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) hervor. Die Maklerorganisation IVD möchte hingegen entwarnende Signale senden. Das Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) stellt jedoch fest: Gerade die günstigen Wohnungen stehen unter steigendem Preisdruck.

Der JLL-Studie zufolge ist die mittlere Nettokaltmiete in den Berliner Wohnungsangeboten auf 8 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Vor einem Jahr betrug der Mittelwert noch 7,40 Euro. Die Jahressteigerung um 8,2 Prozent ist unter den größten deutschen Städten mittlerweile die zweithöchste. Wenn man nur das letzte halbe Jahr betrachtet,

setzt sich der Berliner Anstieg sogar an die Spitze: Die Mietenspirale dreht sich hier inzwischen noch schneller als in München.

Die Aufwertungsprozesse erstrecken sich in Berlin nun auf fast alle Lagen innerhalb der Stadtgrenzen. Mittlerweile erfahren auch günstige Stadtteile wie Marzahn einen teilweise deutlichen Mietpreisanstieg, erklärt Roman Heidrich von JLL.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) kommt in seinem Immobilienpreisservice zu einem ganz anderen Ergebnis. „Das seit 2010 anhaltende Mietwachstum hat sich im zweiten Halbjahr 2013 spürbar verlangsamt, heißt es da. Berlin weise nach wie vor ein moderates Miet- und Kaufpreisniveau auf.“

Ein neutraleres Bild zeichnet das Wohnungsmarktbarometer der IBB, das auf Trend-Einschätzungen von Experten beruht. Demzufolge werde

Foto: Christian Muhrbeck



Deutliche Mietsteigerungen nunmehr auch in Stadtrandlagen wie Marzahn

sich das Wohnungsangebot weiter verknappen und die Wohnkosten steigen. Nur im oberen Preissegment besteht ein nahezu ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, sagt Matthias von Bismarck-Osten von der IBB. Besonders groß sei der Mangel an preisgünstigen Wohnungen. Innerhalb der nächsten drei Jahre erwartet man dort auch keine Entspannung. Das größte Problem auf dem Wohnungsmarkt ist laut IBB die Finanzierbarkeit der Wohnkosten: Den steigenden Mieten und Nebenkosten stehen die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden gegenüber.  
Jens Sethmann

## GRUNDSTÜCKSVERGABE DES SENATS

# Magerer Effekt



Foto: Christian Muhrbeck

Auch kostenlose Grundstücke führen nicht zu günstigen Neubaumieten

**Der Senat gibt landeseigene Grundstücke kostenlos an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab, damit diese dort bezahlbare Wohnungen errichten können. Doch nur ein Bruchteil der so subventionierten Wohnungen wird einer Mietenbindung unterliegen – und wirklich preisgünstig sind sie auch nicht.**

Die Theorie klingt gut: Die Kosten für den Wohnungsneubau sinken,

wenn der Kaufpreis für das Baugrundstück entfällt. Daher müssen dort die Mieten nicht so hoch sein wie sonst im Neubau. In der Praxis ist der mietdämpfende Effekt jedoch sehr mager. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) legte die Zahlen auf Anfrage der Linken-Abgeordneten Katrin Lompscher auf den Tisch.

Im September stand die Übertragung von 12 Grundstücken aus dem Liegenschaftsfonds an die Wohnungsbaugesellschaften unmittelbar bevor. Für weitere 62 ist dies beabsichtigt. Auf den 12 Grundstücken sind 787 Wohnungen geplant. Davon werden 104 Wohnungen, also nur 13 Prozent, mietpreisgebunden sein. „Die Nettokaltmiete der gebundenen Wohnungen bei Erstvermietung ist auf 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt“, erklärt Michael Müller. Diese Wohnungen können nur mit Wohnbe-

rechtigungsschein bezogen werden. Die Bindungen sollen bis zu 25 Jahre lang gelten.

„Das ist keine sozial verantwortliche Liegenschaftspolitik“, kritisiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). „Für Haushalte mit niedrigem Einkommen gibt es keine öffentlich geförderten Neubauwohnungen, weil für sie 6,50 Euro zu teuer ist.“ Dieser Wert liegt fast einen Euro über dem Durchschnitt des aktuellen Berliner Mietspiegels.

„Die Förderung von Neubau ist die teuerste Lösung der Wohnungsmarktprobleme“, sagt Reiner Wild. Deshalb fordert der BMV auch eine Landesförderung für die energetische Gebäudesanierung, bei der dann auch einkommensschwache Mieterhaushalte in bestehenden Mietverhältnissen unterstützt werden könnten.

Jens Sethmann

## Rechtsstreit vor Gericht

# Gut aufgestellt im Ernstfall

Nur ein Bruchteil aller mietrechtlichen Auseinandersetzungen endet vor Gericht. In den meisten Fällen gelingt es den Rechtsberatern des Berliner Mietervereins, die Ansprüche der Mitglieder auf andere Weise durchzusetzen. Doch manchmal ist der Gang vor den Kadi nicht zu vermeiden. Viele Mieter sind unsicher, was da auf sie zukommt. Übernimmt die Rechtsschutzversicherung des Berliner Mietervereins sämtliche Kosten? Und wie läuft ein solches Verfahren überhaupt ab?



**Wer Mitglied im Mieterverein ist, kann einem Streitfall mit dem Vermieter gelassen entgegensehen**

„Ein sinnvoller Kompromiss ist oft besser, als sich bis auf Messers Schneide zu bekämpfen“, sagt Stefan Schetschorke, Leiter der Rechtsabteilung des Berliner Mietervereins (BMV). Daher versuchen die Rechtsberater alles, um beispielsweise eine faire Modernisierungsvereinbarung durchzusetzen oder eine nicht zulässige Mieterhöhung abzuwehren – auch ohne Klage. „Doch manchmal geht es eben nicht anders, etwa wenn der Vermieter auf unsere Schreiben nicht einmal reagiert“, so Schetschorke. Die Klagefreudigkeit der Mieter sei dabei sehr unterschiedlich: „Gerade ältere Leute, die noch nie etwas mit dem Gericht zu tun hatten, sind oft sehr ängstlich – andere würden am liebsten alles durchklagen.“

### 2600 Gerichtsfälle pro Jahr

2,2 Prozent der Mitglieder des BMV zogen im Jahr 2012 gegen ihren Vermieter vor Gericht beziehungsweise sind von ihm verklagt worden. Das sind gut 2600 Fälle in dem Jahr. Die



**Die Rechtsberater des Mietervereins versuchen zunächst, den Streitfall ohne Gerichtsprozess zu klären**

Zahl hat sich seit Jahren nicht wesentlich verändert. Am häufigsten geht es um Mängel und andere Vertragsverletzungen, auch Streitigkeiten um Mieterhöhungen und Betriebskosten müssen oft gerichtlich geklärt werden.

Mitglieder des BMV können einem Gerichtsverfahren gelassen entgegensehen: Sie sind durch die Prozesskostenversicherung abgesichert.

Selbst wenn sie im Streit unterliegen, entstehen ihnen weder Anwalts- noch Gerichtskosten. Nur Sachverständigengutachten, die nicht vom Richter angeordnet wurden, sondern der vorprozessualen Beweisführung dienen, werden nicht von der Versicherung übernommen.

### Der Richterspruch ist nicht vorhersehbar

Für nicht rechtsschutzversicherte Mieter besteht dagegen in jedem Fall ein hohes finanzielles Risiko.

Denn man kann es nicht oft genug sagen: Der Ausgang eines Prozesses ist nie vorherzusehen. Auch wenn die Sachlage eindeutig erscheint und ein Gericht in einem ähnlichen Fall zugunsten des Mieters entschieden hat, so kann doch im konkreten Fall völlig anders geurteilt werden.

Wie bei jeder Versicherung müssen jedoch einige Bedingungen erfüllt sein. Dazu gehört, dass die Mitgliedsbeiträge vollständig bezahlt wurden und dass man sich in der Rechtsangelegenheit beim BMV hat beraten lassen. Die telefonische Beratung gilt nicht als vorprozessuale Beratung. Zu beachten ist auch eine dreimonatige Wartefrist nach dem Beitritt zum Mieterverein. Bereits schwelende Streitfälle sind also nicht abgedeckt. Wer erst in den Mieterverein eintritt, nachdem er eine Mieterhöhung oder eine Modernisierungsankündigung bekommen hat, wird zwar beraten, möglicherweise entstehende Prozesskosten werden jedoch nicht übernommen.

Problematisch kann das bei Mängeln sein. „Maßgeblich ist das erstmalige Auftreten des entsprechenden Mangels“, erklärt BMV-Rechtsberaterin Isabell Pohl. Wer beispielsweise nach längerem Auftreten von Schimmel

eine Klage einreichen will, muss belegen, dass der Schaden erstmals wahrzunehmen war, nachdem man Mitglied beim BMV wurde. Bei Streitigkeiten um die Rückzahlung der Kautions gilt das Datum der Kündigung als Schadensfall. Für viele Mitglieder ist das unverständlich, aber schließlich muss eine Versicherung wirtschaftlich arbeiten. Man kann eben nicht erst dann einen Versiche-

rungsschutz abschließen, wenn „das Haus bereits brennt“.

Wer gegen seinen Vermieter klagen will beziehungsweise sich gegen dessen Klage zur Wehr setzen muss, kann sich – nach vorheriger Beratung durch den BMV – an einen Anwalt seiner Wahl wenden. „Wir empfehlen aber, einen unserer Vertragsanwälte zu nehmen, denn die sind mietrechtlich versiert und ken-



Beratung sofort,  
Prozesskostenübernahme  
nach dreimonatiger  
Mitgliedschaft

### „Besser den Spatz in der Hand ...“

**Dr. Dilip D. Maitra ist einer von 80 Vertragsanwälten des Berliner Mietervereins. Das MieterMagazin hat mit ihm über seine Erfahrungen bei Mietprozessen gesprochen.**



Foto: Isabell Pohl

**MieterMagazin:** Viele Mieter haben den Eindruck, dass das Gericht auf Biegen und Brechen einen Vergleich herbeiführen will. Liegt das an der Arbeitsbelastung der Amtsrichter?

**Dilip Maitra:** Natürlich spart ein Richter Arbeit, wenn der Prozess kurz ist und er kein Urteil schreiben muss. Aber davon mal abgesehen: Oft ist die gütliche Einigung für die Betroffenen günstiger, als eine Sache durch-

zustreiten. Nicht immer ist die Beweislage gut. Ein Vergleich bietet ein schnelles Ergebnis in einer für den Mieter oft belastenden Lage. Der Vergleich ist sozusagen der Spatz in der Hand, und der ist eben manchmal besser als die Taube auf dem Dach, zumal beide Seiten ihr Gesicht wahren. Schließlich hat man in der Regel auch weiter miteinander zu tun.

**MieterMagazin:** Aber warum sollte man sich auf einen Kompromiss einlassen, wenn man ganz sicher im Recht ist?

**Dilip Maitra:** Ob man einen Prozess gewinnt, hängt nicht nur davon ab, welche Rechte einem zustehen, sondern auch davon, ob man das Ge-



**Je umfassender die Beweismittel,  
umso erfolgreicher ist man vor Gericht**

nen außerdem das *Procedere* mit der Rechtsschutzversicherung“, erklärt Isabell Pohl. Der Anwalt oder die Anwältin schickt dann vor Beginn der gerichtlichen Auseinandersetzung die Klageschrift sowie die Klageerwidderung an den Berliner Mieterverein,

verbunden mit dem Antrag, für diesen Rechtsstreit Kostendeckung zu erteilen.

Und was tun, wenn die Kostenübernahme abgelehnt wird? Wer mit seinem Einkommen unterhalb einer bestimmten Grenze liegt, kann über seinen Anwalt Prozesskostenhilfe beantragen. Der Antrag wird üblicherweise zusammen mit dem Entwurf der Klageschrift dem zuständigen Amtsrichter vorgelegt. Hält das Gericht die Klage (oder die Verteidigung dagegen) für aussichtsreich,

### Wer unterliegt, trägt die Kosten

können die Kosten des eigenen Anwalts unter Umständen ganz von der Staatskasse übernommen oder zumindest darlehensweise vorgestreckt werden. Verliert man den Prozess, muss man aber trotzdem die Kosten des gegnerischen Anwalts tragen. In jedem Fall gilt: Die unterlegene Partei muss nicht nur für die Gerichtskosten, sondern auch für das Honorar des gegnerischen Anwalts aufkommen.

Zuständig für mietrechtliche Streitigkeiten sind grundsätzlich die Amtsgerichte. Davon gibt es zehn in Berlin.

Die Zuständigkeit richtet sich nach der Adresse der Mietwohnung. Bei welchem Richter man landet, ist reiner Zufall. Früher erfolgte die Zuordnung nach dem Anfangsbuchstaben des Vermieters, so dass jeder Amtsrichter „seine Pappenheimer“ kannte. Auch heute noch wird in vielen Kommunen so verfahren.

Und wie kommt ein Gerichtsverfahren nun überhaupt ins Rollen? Der erste Schritt ist immer das Einreichen einer Klageschrift beim Amtsgericht. Hier wird ausgeführt, welche Forderungen erhoben werden („Klageantrag“) und warum diese Ansprüche bestehen („Klagebegründung“).

Auch die Beweismittel werden bereits genannt, wobei grundsätzlich gilt: Wer klagt, hat die Fakten vorzutragen. Mieter, die beispielsweise gegen ihren Vermieter auf Beseitigung von Schimmel klagen, müssen diesbezügliche Korrespondenz mit dem Vermieter, Fotos und unter Umständen ein Sachverständigengutachten vorlegen. Hat der Vermieter wegen unerlaubter Untervermietung eine Kündigungsklage eingereicht, muss er diese Behauptung durch Zeugenaussagen, Auszug aus dem Melderegister oder ähnliches beweisen. Ist der Mieter der Beklagte, wird

richt durch präzise Angaben überzeugen kann. Viele Mieter verkennen, welche hohen Anforderungen an die Beweisführung vor Gericht gestellt werden. Bei Mängeln oder Mietminderung beispielsweise liegt die Darlegungs- und Beweislast beim Mieter.

Oft sagen mir Mandanten, sie hätten unzählige Beweise, aber dann stellt sich heraus, dass ihre eigenen Unterlagen und Belege viel zu vage sind und die Zeugen sich an entscheidenden Punkten nicht oder nicht präzise genug erinnern. In solchen Fällen ist ein Vergleich oft sinnvoll.

**MieterMagazin:** Macht es überhaupt noch Sinn, wegen Mängeln vor Gericht zu ziehen? Die Rechtsprechung scheint ja immer restriktiver zu werden.

**Dilip Maitra:** Das sehe ich nur eingeschränkt so. Klagen auf Mängelbeseitigung haben häufig Erfolg. Bei Minderungen sieht das schon anders aus, auch wegen restriktiver Tendenzen der Rechtsprechung, etwa bei Baulärm. Aber oft besteht das Problem – neben der erwähnten Beweislast – auch darin, dass viele Mieter die Minderung zu hoch ansetzen. Wer persönlich unter Baulärm leidet, mag eine Minderung von 50 Prozent für moderat halten. Gerichte orientieren sich dagegen an objektiven Kriterien, etwa den reinen Bauzeiten, und daran, welche Räume betroffen sind. Mehr als 20 Prozent Minderung werden selten zuerkannt. Um keine Kündigung des Vermieters zu riskieren, empfiehlt es sich oft, die Miete unter Vorbehalt zu zahlen und den

Minderungsbetrag einzuklagen. Die Minderungshöhe mittels Feststellungsklage zu klären, scheitert meist daran, dass die Rechtsschutzversicherung nicht die Kosten deckt.

**MieterMagazin:** Was können Mieter dazu beitragen, damit eine Klage Erfolg hat?

**Dilip Maitra:** Frühzeitig in der Mieterberatung die Beweiserfordernisse klären, Beweise sammeln und auf sichere Zustellung aller Schreiben an den Vermieter achten. Hilfreich sind präzise Lärm- und Bauprotokolle, ebenso Gedächtnisprotokolle, damit man sich später vor Gericht konkret genug erinnert. Ob ein privates Sachverständigengutachten sinnvoll ist, hängt vom Einzelfall ab.

*Das Interview führte Birgit Leiß.*

ihm die Klageschrift vom Gericht mittels des berühmten „blauen Briefes“ zugestellt. Jetzt muss man innerhalb einer bestimmten Frist reagieren. Der nächste Schritt ist dann die Klageerwidern durch den eigenen Anwalt.

Apropos Anwalt: Theoretisch muss man sich für die erste Instanz beim Amtsgericht gar keinen Rechtsbeistand nehmen. Doch davon ist dringend abzuraten – selbst wenn man mal ein paar Semester Jura studiert hat. Das Prozessrecht ist selbst für Fachleute voller Tücken. Wer jemals eine Gerichtsverhandlung erlebt hat, weiß: Die Urteile und Paragraphen, die sich Richter und Anwälte da um die Ohren hauen, sind Laien meist völlig unbekannt.

Entgegen landläufiger Meinung ist man als Mieter auch nicht verpflichtet, vor Gericht zu erscheinen, ganz gleich, ob man selber klagt oder verklagt wurde. Allerdings geht der mündlichen Verhandlung immer eine mündliche Güteverhandlung voraus, bei der es darum geht, den Rechtsstreit einvernehmlich beizulegen. Dazu werden in der Regel beide Parteien geladen. „Manchmal wird aber auch darauf verzichtet, etwa wenn aus der Vorkorres-



Die Wahl muss keine Qual sein: BMV-Vertragsanwälte sind Mietrechtsexperten

pondenz schon ersichtlich ist, dass eine Einigung aussichtslos ist“, erklärt Rechtsanwalt Dr. Maitra.

bleibt die Güteverhandlung ohne Erfolg, beginnt die erste mündliche Verhandlung. Die meisten Streitigkeiten werden bei diesem ersten Termin bereits entschieden. Lediglich für Räumungsklagen oder Duldenklagen sind oft mehrere Verhandlungen nötig.



Wenn auch nicht zwingend vor dem Amtsgericht erforderlich: Fachkundiger Beistand ist höchst ratsam

### Über die Berufungsmöglichkeit entscheidet der Streitwert

Das Amtsgerichtsverfahren endet schließlich mit einem schriftlichen Urteil. Grundsätzlich haben beide Parteien die Möglichkeit, dagegen Berufung einzulegen – allerdings nur, wenn der Streitwert 600 Euro übersteigt. Geht es beispielsweise nur um eine Zahlungsklage von 450 Euro, dann entscheidet das Amtsgericht als erste und letzte Instanz über diesen Streit. Ansonsten geht der Streit zum Landgericht Berlin als nächsthöherer Instanz. Rund 90 Prozent alle Mietsachen werden von den Amtsgerichten entschieden. Zwar gibt es auch die Möglichkeit einer streitwertunabhängigen Zulassungsberufung, in der Praxis kommt das aber nur sehr selten vor (zur Streitwertberechnung unsere Tabelle auf Seite 16).



Ein erfolgreicher Vergleich hinterlässt  
in der Regel zwei zufriedene Parteien

Beim Landgericht herrscht grundsätzlich Anwaltszwang. Auch hier werden viele Rechtsstreitigkeiten durch Vergleich abgeschlossen. Mit einem Vergleich oder einem Urteil des Landgerichts ist dann der Rechtsweg in aller Regel beendet.

### Wo es den Gerichtsvollzieher braucht

Prozess gewonnen, aber dennoch keinen Schritt weiter? Das kommt nicht selten vor, denn manche Vermieter lassen sich selbst durch Urteile nicht zu einer Reparatur oder der Rückzahlung einer Kaution bewegen. In diesen Fällen kann man eine Zwangsvollstreckung in die Wege leiten. Das heißt: Ein Gerichtsvollzieher wird beauftragt, der beim Schuldner Geld beschlagnahmt oder Gegenstände pfändet – notfalls solange, bis die geschuldete Summe zusammengekommen ist.

*Birgit Leiß*

### So berechnet sich der Streitwert

Art der Klage/ Streitgegenstand	Streitwertberechnung	Streitwert in €	Gebühren RA (eigener)	in €	Gebühren RA (Gegenseite) in €	Gerichtsvoll- gebühren in €	Gesamtkos- ten 1. Instanz in €
<b>Leistungs-/ Zahlungsklage</b>	Der Streitwert bestimmt sich nach der strittigen Summe	z.B. 3.000,-	Prozessuale Anwalts- gebühr + Postpau- schale + 19 % MwSt.	502,50 + 40,00 + 103,08 = <b>645,58</b>	<b>645,58</b>	<b>315,-</b>	<b>1.606,16</b>
<b>Instandsetzungs- klage</b>	12-facher Betrag des monatl. Minderungsbetrages; hier: Herdinstandsetzung/ Minderung 5 % der Miete/ z.B. 30,- € bei 600,- € Miete Instandsetzungsklage	30,- € x 12 = 360,- €	Prozessuale Anwalts- gebühr + Postpau- schale + 19 % MwSt.	112,50 + 26,75 + 26,46 = <b>165,71</b>	<b>165,71</b>	<b>105,-</b>	<b>436,42</b>
<b>Mietminderung</b>	42-facher Betrag des monatl. Minderungsbetrages; hier: erheblicher Baulärm (auch nachts) und starke Verschmut- zung/Minderung 25 % der Miete/z.B. 225,- € bei 900,- € Monatsmiete	225,- € x 42 = 9.450,- €	Prozessuale Anwalts- gebühr + Postpau- schale + 19 % MwSt.	1.395,00 + 40,00 + 272,65 = <b>1.707,65</b>	<b>1.707,65</b>	<b>714,-</b>	<b>4.129,30</b>
<b>Kündigung</b>	12-facher Betrag der monatli- chen Miete; hier: z.B. 900,- € Monatsmiete	900,- € x 12 = 10.800,- €	Prozessuale Anwalts- gebühr + Postpau- schale + 19 % MwSt.	1.510,00 + 40,00 + 294,50 = <b>1.844,50</b>	<b>1.844,50</b>	<b>789,-</b>	<b>4.478,00</b>



## PRIVATISIERUNG

## Wo bleibt die Umwandlungsbremse?

**Immer mehr Mietwohnungen werden in Einzeleigentum umgewandelt. Ein profitables Geschäft: Eigentumswohnungen werden häufig erheblich teurer vermietet als herkömmliche Mietwohnungen. Der Senat könnte der Mietpreistreiberi zumindest in den Milieuschutzgebieten einen Riegel vorschieben, doch die CDU blockiert den Erlass einer Umwandlungsverordnung.**

Insgesamt sind in Berlin rund 270 000 Wohnungen als Eigentumswohnungen im Grundbuch verzeichnet. Das ist jede siebte Wohnung. Jährlich werden 4 000 bis 7 000 weitere Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt, vor allem in den innerstädtischen Bezirken. In Wilmersdorf sind bis dato 29 Prozent des Wohnungsbestandes umgewandelte Eigentumswohnungen, in Schöneberg sind es 26 Prozent, in Charlottenburg 24 Prozent und in Prenzlauer Berg 20 Prozent. Die höchste Zuwachsrate hat Friedrichshain-Kreuzberg.

Nur die wenigsten umgewandelten Wohnungen werden vom neuen Eigentümer selbst bezogen. Sie dienen in der Regel als Kapitalanlage und werden weiter vermietet. Mieter von Eigentumswohnungen haben es häufiger mit unprofessionellen Vermietern zu tun, die sich im Mietrecht schlecht auskennen. Außerdem leben sie in ständiger Gefahr, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden. Vor allem aber ist die Umwandlung ein Mietsteigerungsmotor. Häufig werden unsanierte Altbauten von einem Bauträger gekauft, in Teil-

eigentum aufgesplittet und die Wohnungen ab Bauplan verkauft. Den Käufern wird dabei eine hohe Rendite zugesagt. Um diese erzielen zu können, werden bei der anschließenden Sanierung des Hauses auf-



Foto: Christian Muhrbeck

wendige Sonderausstattungen und wohnwerterhöhende Merkmale eingebaut, die später hohe Mieteinnahmen versprechen. Dass die alten Mieter bleiben, ist dabei nicht vorgesehen. Der Bauträger sorgt auf die eine oder andere Weise dafür, dass sie ausziehen, um freie Hand zu haben. So wurden in der Vergangenheit viele einfache Hinterhaus-Wohnungen zu großen Wohnungen zusammengelegt und mit Gästebad, Balkon und Aufzug ausgestattet.

### Bevorzugt in Sanierungsgebieten

Besonders oft wurde dieses „Modell“ in den Sanierungsgebieten angewendet. So sind in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg bis 2012 schon 30 Prozent der Wohnungen umgewandelt worden, im Gebiet Teutoburger Platz sogar 40 Prozent. In einer Studie zum Sanierungsge-

biet Helmholtzplatz fanden die Sozialforscher der Mieterberatungsgesellschaft ASUM heraus, dass die durchschnittliche Nettokaltmiete in den vermieteten Eigentumswohnungen mit 6,90 Euro pro Quadratmeter deutlich höher ist als in den normalen Mietwohnungen, wo sie 5,88 Euro beträgt. Die Mieter von Eigentumswohnungen haben auch ein höheres Haushaltsnettoeinkommen: im Mittel monatlich 2 000 Euro gegenüber 1 800 Euro. Mit der Umwandlung werden also auch Menschen mit geringeren Einkommen verdrängt. In Milieuschutzgebieten könnten die Bezirke die Umwand-

Ohne Umwandlungsverordnung ist jede Berliner Wohnung immer und überall verkäuflich

### Milieuschutz im Aufwind

Der Milieuschutz, auch „soziale Erhaltungsverordnung“ genannt, ist eine städtebauliche Erhaltungssatzung, mit der „die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ erhalten werden soll. Derzeit gibt es in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte 18 Milieuschutzgebiete mit zusammen knapp 170 000 Einwohnern. Pankow plant, die aufgehobenen Sanierungsgebiete und damit einen Großteil von Prenzlauer Berg unter Milieuschutz zu stellen. In Friedrichshain wird zurzeit ein neues Milieuschutzgebiet aufgestellt. Und auch Tempelhof-Schöneberg hat beschlossen, künftig in zwei Schöneberger Gebieten den Milieuschutz anzuwenden. Mit einer Umwandlungsverordnung würde das Instrument erheblich an Schlagkraft gewinnen. *js*

lung untersagen. Voraussetzung ist jedoch, dass das Land Berlin eine Umwandlungsverordnung erlässt. Die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg fordern wie auch der Berliner Mieterverein (BMV) seit Jahren eine solche Verordnung, mit der in Hamburg schon seit 1998 erfolgreich gearbeitet wird. Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) hat kurz nach seiner Amtsübernahme eine Umwandlungsverordnung angekündigt, konnte sich damit aber noch nicht gegen den Koalitionspartner CDU durchsetzen. Im September redete sich Müller im Abgeordnetenhaus heraus: „Wir werden in Berlin noch beraten, ob das, zielgerichtet eingesetzt, ein gutes Instrument ist.“ Diese Beratungen dauern nun schon fast zwei Jahre. Dabei ist die Regelung denkbar einfach: Hamburgs Verordnung besteht aus drei Sätzen.

*Jens Sethmann*

## MIETSPIEGEL

## 20 Fragen zu Ihrer Orientierung

Zur genauen Ermittlung eines Mietspiegelwertes müssen auch bestimmte Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden. Das MieterMagazin beantwortet dazu 20 häufig gestellte Fragen.

### Merkmalgruppe Bad:

#### 1. Wieso steht vor einigen Wohnwertmerkmalen die Einschränkung „nur wenn das Sondermerkmal nicht zutrifft“?

Dadurch soll vermieden werden, dass Merkmale doppelt zu Buche schlagen. Beispielsweise ist das Merkmal „Strukturheizkörper als Handtuchwärmer“ einerseits ein wohnwerterhöhendes Merkmal in der Merkmalsgruppe Bad, andererseits aber Bestandteil des Sondermerkmals „Modernes Bad“ und würde ohne die Einschränkung doppelt positiv zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden.

#### 2. Was bedeutet „keine Duschköglichkeit“?

... dass weder eine gesonderte Dusche noch eine Duschbrause über der Badewanne existiert – der Mieter also nur baden kann.

#### 3. Müssen bei den Sondermerkmalen „modernes Bad“ und „moderne Küchenausstattung“ alle in den Klammern aufgezählte Ausstattungsmerkmale vorhanden sein?

Ja, die Sondermerkmale sind nur anwendbar, wenn sie alle in den Klammern aufgezählten Einrichtungen aufweisen.

#### 4. Was ist eine moderne, gesteuerte Entlüftung im Bad?

Erforderlich ist eine elektrische Steuerung beispielsweise über einen Feuchtigkeitssensor, die automatisch kontrolliert, wann die verbrauchte Luft durch frische Luft ersetzt werden muss. Die mit dem Lichtschalter gekoppelte Lüftung fällt nicht unter eine gesteuerte Entlüftung (AG Charlottenburg vom 22. August 2012 – 212 C 56/12).

#### 5. Greift das wohnwerterhöhende Merkmal „Einhebelmischbatterie“ auch, wenn nur das Waschbecken

#### und nicht die Badewanne oder Dusche eine solche hat?

Hintergrund der positiven Bewertung einer Einhebelmischbatterie ist die Möglichkeit der energiesparenden Verwendung von Warmwasser. Daher dürfte das Merkmal nur zutreffend sein, wenn Einhebelmischbatterien in der überwiegenden Anzahl der Badezimmereinrichtung vorhanden sind.

### Merkmalgruppe Wohnung:

#### 6. Fallen die im Altbau typischen Doppelkastenfenster, die ja genau genommen aus zweimal einem Glas bestehen, unter „Einfachverglasung“?

Nein, da das gesamte Fenster aus zwei Scheiben besteht und damit eben nicht das gemeinte Einfachfenster darstellt. Auch Holzverbundfenster bestehen aus zwei Scheiben in einem Fensterrahmen und erfüllen das Negativmerkmal nicht (AG Tiergarten vom 3. Januar 2007 – 4 C 297/06).

#### 7. Ist eine Speisekammer ein Abstellraum mit Sichtschutz?

Vom Landgericht Berlin (20. Februar 1989 – 62 S 488/88) im Jahr 1989 noch verneint, wird mittlerweile die Speisekammer in der Rechtsprechung durchaus als Abstellraum mit Sicht-

schutz im Sinne des wohnwerterhöhenden Merkmals anerkannt (AG Tempelhof-Kreuzberg vom 13. Februar 2013 – 15 C 230/12; LG Berlin vom 26. November 2004 – 63 S 269/04; LG Berlin vom 14. Januar 2008 – 67 S 310/07).

#### 8. Müssen für die Frage, ob die „Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz“ liegen auch die Heizungsrohre betrachtet werden, durch die in dem Sinne ja auch Wasser läuft?

Nein, mit Be- und Entwässerungsleitungen sind nur die Wasserleitungen im eigentlichen Sinn gemeint. Ob sie überwiegend auf Putz liegen, orientiert sich an den Feuchträumen und nicht der gesamten Wohnung (LG Berlin vom 6. Oktober 2009 – 63 S 509/08).

#### 9. Was ist ein gefangenes Zimmer?

Ein gefangenes Zimmer ist ein Raum, den man ausschließlich durch ein anderes Zimmer, also nicht vom Flur oder der Haustür aus direkt erreichen kann. Das wohnwertmindernde Merkmal „schlechter Schnitt“ ist auch erfüllt, wenn das Bad einer Zweizimmerwohnung nur vom Schlafzimmer aus betreten werden kann (AG Mitte vom 5. Dezember 2012 – 11 C 168/12) oder ein kleines Schlafzimmer nur von der Küche aus zu erreichen ist (LG Berlin vom 16. Januar 2013 – 67 S 346/12).



#### 10. Was ist ein rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss?

Das ist ein Kabelfernsehanschluss, der nicht nur in einer Richtung zum Empfang von Fernseh- und Radioprogrammen funktioniert, sondern auch zum Telefonieren oder als Zu-



Keine doppelte Anrechnung von Ausstattungsmerkmalen; hier: Strukturheizkörper

Für das „gefangene Zimmer“ gibt es eine genaue Definition

Doppelkastenfenster sind keine Einfachverglasung



gang zum Internet genutzt werden kann. Ob eine rückkanalfähige Verbindung vorliegt, erkennt man in der Regel an der Kabelanschlussdose, die drei statt zwei Steckplätze hat.

#### 11. Das wohnwertmindernde Merkmal „kein Balkon“ soll nicht gelten, wenn der Balkon aus baulichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist. Was bedeutet das und wie soll das ein Mieter überprüfen?

Wenn der Vermieter keinen Balkon anbauen kann oder konnte, weil dies wegen städtebaulicher Verträge, Erhaltungssatzungen oder sonstiger baurechtlicher Bestimmungen (zum Beispiel wegen Denkmalschutz-Auflagen) verboten ist, soll sich dies nicht nachteilig für ihn auswirken. Dies gilt ebenso, wenn der Balkonanbau aus baulichen (gemeint wohl: bautechnischen) Gründen nicht möglich ist. Der Mieter hat im Zweifel einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter, wenn er vermutet, dass die genannten Hinderungsgründe nicht vorliegen.

#### 12. Wann ist Parkett hochwertig?

Die Rechtsprechung ist hier nicht eindeutig. Jedoch setzt das Merkmal wohl einen guten Zustand voraus. Ist das Parkett überwiegend stumpf, vergraut und weist Farbveränderungen und Ränder auf oder ist die Oberflächenversiegelung nicht mehr vorhanden, ist eine „Hochwertigkeit“ zu verneinen (LG Berlin vom 21. Dezember 2010 – 65 S 282/10).

#### Merkmalgruppe Küche:

#### 13. „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ – Gilt das auch, wenn der Geschirrspüler nicht aufgestellt werden kann, weil dort die Waschmaschine stehen muss?

Unbestrittenermaßen trifft das Merkmal zu, wenn überhaupt kein Anschluss für einen Geschirrspüler vorhanden ist oder die Küche so klein ist, dass kein Geschirrspüler (und dann wohl auch keine Waschmaschine) aufgestellt werden kann. Fehlt es jedoch an dem Platz in der

Küche, weil dort die Waschmaschine steht, trifft das Merkmal nur zu, wenn die Waschmaschine nicht am eigentlich vorgesehen Platz im Badezimmer aufstellbar ist.

#### Merkmalgruppe Gebäude:

#### 14. Wann ist das Treppenhaus beziehungsweise der Eingangsbereich in überwiegend schlechtem Zustand?

Ein stark renovierungsbedürftiger Zustand, der möglicherweise auch die bauliche Substanz betrifft, würde dieses Merkmal erfüllen, ist aber abzugrenzen von behebbaren Mängeln, die grundsätzlich bei Mieterhöhungsverlangen keine Berücksichtigung finden.

#### 15. Kann ein abschließbarer Fahrradabstellraum ein wohnwerterhöhendes Merkmal darstellen, wenn er immer überfüllt ist und daher nicht für alle Mieter nutzbar?

Es dürfte auf die Fallgestaltung ankommen, auch wenn das AG Tempelhof-Kreuzberg (vom 22. Januar 2013 – 13 C 552/11) im überfüllten Fahrradkeller einen behebbaren Mangel sieht. Ist der Kellerraum so groß, dass grundsätzlich für alle Bewohner eine Fahrradabstellmöglichkeit besteht, wird wohl ein wohnwerterhöhendes Merkmal anzunehmen sein. Ist die Überfüllung darauf zurückzuführen, dass es für die Versorgung aller zu wenig Platz gibt, wird man nicht von einer Wohnwerterhöhung sprechen können.

#### 16. Was bedeutet Fahrradabstellmöglichkeit?

Gemeint ist eine sich direkt an das Gebäude anschließende Stellplatzmöglichkeit, die von allen Mietparteien genutzt werden kann und nur zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen ist. Fahrradbügel, die im öffentlichen Straßenland vor dem Haus stehen, sind damit genauso wenig gemeint wie der Maschendrahtzaun im Innenhof, an dem man notfalls sein Fahrrad auch anketten kann.

#### 17. „Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug“



alle Fotos: Nils Richter

greift als Negativmerkmal nicht für Mieter im ersten bis vierten Obergeschoss? Richtig.

#### Merkmalgruppe Wohnumfeld:

#### 18. Gilt „Lage der Wohnung an einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelastung“ auch, wenn die Wohnung im Seitenflügel liegt?

Das ist nicht wohnwertmindernd, wenn von der Verkehrslärmbelastung in der Wohnung im Seitenflügel nichts zu hören ist.

#### 19. Was versteht man unter sichtbegrenzender Gestaltung der gepflegten Müllstandsflächen?

Eine Sichtbegrenzung liegt vor, wenn der Blick nicht ohne Weiteres auf die Müllcontainer fällt (AG Lichtenberg vom 19. Juli 2012 – 16 C 13/12). Zäune, Rankhilfen aus Holz sowie Bäume und Sträucher genügen (AG Pankow-Weißensee vom 4. November 2010 – 102 C 240/10). Ein Rankgitter allein reicht aber nicht aus, wenn es nur stellenweise berankt ist (LG Berlin vom 31. August 2010 – 63 S 110/10). Ständig überfüllte Mülltonnen sowie neben den Containern stehende Mülltüten stellen einen ungepflegten Zustand dar.

#### 20. Wann sind Müllstandsflächen nur den Mietern zugänglich?

Wenn sie abschließbar sind.



Zaun und Sträucher sind eine „sichtbegrenzende Gestaltung“

Abriss und Neubau  
in der Putbusser  
Straße 22, 23, 24



Schwarz/weiß-Fotos: Götz Kreikemeier



Farbfotos: Nils Richter

## 50 JAHRE ERSTES STADTERNEUERUNGSPROGRAMM

# Loblied auf den Kahlschlag

Am 18. März 1963 verkündete der Regierende Bürgermeister Willy Brandt das „Erste Stadterneuerungsprogramm“ für West-Berlin. Das war der Anfang der wechselvollen Berliner Stadterneuerungsgeschichte. Sanierung hieß anfangs noch in aller Regel: Abriss und Neubau. Vor allem im Wedding, in Kreuzberg und Neukölln hat die Kahlschlagsanierung ganze Straßenzüge ausgeradiert, bis zunehmender Widerstand ab 1980 die Abrissbagger zum Stoppen brachte. Dass diese stadtzerstörerische Art der Sanierung falsch war, hat seither niemand bestritten. Doch heute, zum 50-jährigen Jubiläum, versucht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Kahlschlagsanierung wieder in ein gutes Licht zu stellen, zum Teil sogar mit denselben Argumenten, die vor 50 Jahren schon falsch waren.

### 83 Prozent Abriss

Der Senat hat 1963 in sechs Bezirken zwölf Sanierungsgebiete mit einer Gesamtfläche von 450 Hektar aufgestellt. Diese umfassten 56000 Altbauwohnungen, in denen 140000 Menschen lebten. Die größten waren neben Wedding-Brunnenstraße die Gebiete Kreuzberg-Kottbusser Tor, Schöneberg-Bülowsstraße, Charlottenburg-Klausenerplatz und Neukölln-Rollbergstraße. Von den 56000 Wohnungen sollten nur 9500, also 17 Prozent, erhalten und modernisiert werden. Zum Abriss vorgesehen waren also 46500 Wohnungen, und damit die Heimat von rund 115000 Menschen. Die angestrebte zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme innerhalb von 10 bis 15 Jahren wurde weit verfehlt. Bis 1978 waren „nur“ die Hälfte der Mieterumsetzungen und Abrisse erledigt und erst 40 Prozent der geplanten Neubauten errichtet. Zu dieser Zeit deutete der Bausenator Harry Ristock eine Abkehr von der Kahlschlagsanierung an. Breite Proteste und die Hausbesetzerbewegung erzwangen dann 1981 die behutsame Stadterneuerung. Für das Brunnenviertel und die Rollbergsiedlung kam diese Wende jedoch zu spät. *js*

Am 3. September 2013 pflanzten der Stadtentwicklungssenator Michael Müller, der Abgeordnetenhauspräsident Ralf Wieland und der Vorstand der Wohnungsbaugesellschaft Degewo, Frank Bielka, in der Stralsunder Straße im Wedding einen Haselnussbaum und enthüllten eine Gedenktafel, die an den Beginn der Stadterneuerung vor 50 Jahren erinnert. Der Stadtteil beiderseits der Brunnenstraße gehörte zu den ersten Sanierungsgebieten, die 1963 aufgestellt worden sind. Es war das größte Gebiet und sollte ein „Sanierungslabor“ werden. „Wir haben uns vorgenommen, den Wedding so zu erneuern, dass das Odium der Zweitklassigkeit verschwindet, dass ein intaktes Stadtbild Abbild einer intakten Gesellschaft wird“, erklärte Berlins Regierender Bürgermeister Willy Brandt 1963. Der Krieg hatte das Viertel um die Brunnenstraße noch einigermaßen

verschont: 30 Prozent der Bausubstanz waren zerstört oder beschädigt. Ziel der Sanierung war die „Beseitigung der städtebaulichen Missstände“. In den Augen der Planer war die gesamte gründerzeitliche Bebauung mit Hinterhäusern und Gewerbebetrieben ein einziger Missstand. Rund 80 Prozent der Wohnungen hatten ein Außenklo, Bäder soll es „nur in Einzelfällen“ gegeben haben. Eine genauere Untersuchung der Altbauten gab es aber nicht. Die 70 bis 80 Jahre alte Bausubstanz wurde einfach für „überaltert“ und damit für nicht erhaltungswürdig erklärt. Es war auch nicht vorgesehen, dass die Bewohner bleiben. Eine Sozialstudie von 1969 spricht von einem „Milieu von Armut, Alter und Unbildung“ und von „überalterten und veralteten Sozialstrukturen“. „Wenn die Gebäude erneuert, diese Strukturen aber konserviert werden, dann hat die Sanierung die sozialpolitischen Ziele nicht erreicht“, heißt es dort. In den Sanierungsgebieten wurden gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Sanierungsträger eingesetzt. An der Brunnenstraße war das die Degewo. Ihre Aufgabe war es, die Grundstücke nach und nach aufzukaufen, die Häuser „freizumachen“ und abzureißen, um dort anschließend im Sozialen Wohnungsbau Neubauten hochzuziehen.

Die „Freimachung“ rief unter den Mietern zwar Unmut hervor, verlief aber dennoch erstaunlich geräusch-

### Bustour ins Neubauviertel

los. Da in den Häusern nur noch das Allernötigste repariert wurde, zogen die ersten Mieter schon von selbst aus. Die von der Degewo angebotenen Neubauwohnungen nahmen auch viele Bewohner an, die auf Kohlenschleppen und Außenklo keine Lust mehr hatten. Das Wohnungsunternehmen hatte dazu eigens einen „Umsetzer“ abgestellt, der ab 1968 vor Ort in einem hypermodernen Informationspavillon saß und Bustouren in die Neubausiedlungen am Stadtrand organisierte, um die Leute zum Auszug zu bewegen.

Für die verbleibenden Mieter wurde es in den halbleeren und nun tatsächlich verfallenden Häusern immer ungemütlicher. Der fortschreitende Abriss ihrer gewohnten Nachbarschaft und das Wegsterben der Läden taten ein Übriges.

Am Ende sind im Gebiet Brunnenstraße 9000 von ursprünglich 14 700 Altbauwohnungen beseitigt worden. Die Einwohnerzahl hat sich zwischen 1961 und 1988 von 39 000 auf 21 000 nahezu halbiert. Vom alten Wedding ist kaum etwas übrig geblieben. Einige Vorderhäuser haben in der Graun-, Ramler- und Putbusser Straße überlebt. Das Stadtbild gleicht heute dem einer Großsiedlung am Stadtrand, unter anderem weil das Gewerbe fast völlig verschwunden ist. Auch die Sozialstruktur hat sich hier trotz des beinahe vollständigen Austauschs der Bewohner nicht verbessert. Heute beziehen rund 40 Prozent der Bewohner Transferleistungen, etwa 60 Prozent sind nicht-deutscher Herkunft. Eine „intakte Gesellschaft“ hatte man sich 1963 jedenfalls anders vorgestellt. Seit den 80er Jahren gilt die Brunnenstraße als Paradebeispiel verfehlter Stadterneuerung. Umso erstaunlicher ist es, wie der Senat die damalige Sanierung heute zum 50. Jubiläum bewertet. Michael Müller ist voll des Lobes: „Willy Brandt gelang es, eine Stadterneuerungstradition zu begründen, die uns bis heute Orientierung und Verpflichtung ist.“ Der Abgeordnetenhauspräsident Ralf Wieland rechtfertigt den Kahlschlag mit den gleichen Argumenten wie vor 50 Jahren: „Im Berlin der Nachkriegszeit herrschten in vielen Innen-



... in der Reinickendorfer Straße 104

stadtbereichen katastrophale Wohnverhältnisse: Häuser mit bis zu sechs Hinterhöfen, in die kein Tageslicht mehr drang, waren am Gesundbrunnen keine Seltenheit.“ Das Erste Stadterneuerungsprogramm, meint Wieland, war „ein Segen für gute Wohnverhältnisse am Weddinger Gesundbrunnen“.

### Paradebeispiel verfehlter Sanierungspolitik

In einem Thesenpapier der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde seinerzeit eine düstere Vision gezeichnet: „Ohne das Erste Stadterneuerungsprogramm hätte die Gefahr bestanden, dass das Brunnenviertel zu dem hätte werden können, was die Bronx für New York in den 70er Jahren war: ein Stadtteil mit ungebrochener Verelendungsdynamik.“ Dabei wird ausgeblendet, dass der

Verfall und die Destabilisierung erst so richtig begannen, als das Damoklesschwert des Totalabrisses über das Viertel gehängt wurde. Hätte man die funktionierende Stadtstruktur nicht mutwillig zerstört, könnte das Brunnenviertel heute auch ein so attraktiver Stadtteil wie das benachbarte Quartier am Arkonaplatz sein.

Interessant ist zudem, wie der ehemalige Sanierungsträger seine Rolle heute sieht: „Die Degewo hat damals früh erkannt, welche große Bedeutung einer breiten Informationsarbeit für die betroffenen Bewohner zukommt“, sagt Frank Bielka. Bezeichnenderweise wurde gleich nach der feierlichen Jubiläumsbaumpflanzung der direkt daneben stehende Informationspavillon abgerissen, in dem der „Umsetzer“ damals sein Büro hatte.

Jens Sethmann



... und in der Ramlerstraße 23

SCHÖNHAUSER ALLEE 52

# Ein Haus packt aus

**Beinahe wie im Märchen: Ein privater Investor aus dem Westen der Republik mit Sanierungsplänen für ein Haus an der Schönhauser Allee kommt mit den Mietern ins Gespräch. Aufgrund persönlicher Sympathien lässt er sich nicht nur auf eine Modifizierung seiner Baupläne ein, sondern auch auf das Wagnis, das Haus auf seine Kosten in eine begeh- und bewohnbare Kunstinstallation zu verwandeln. Im Frühjahr 2013 wurde es erstmals für Außenstehende geöffnet.**

Die Wände ► lassen Zeitzeugen sprechen: Künstlerpaar Julia Brodauf und Felix Müller; Innenhof mit Betrachter

■ Tag der offenen Tür im Haus Schönhauser Allee 52 am Sonntag, 24.11., 12 bis 18 Uhr, sonst nach Anmeldung. Weitere Infos: [www.lebenander.schoenhauser.de/](http://www.lebenander.schoenhauser.de/)

„Magische Straße“: die Schönhauser Allee, einst und jetzt

Die frisch sanierten weißen Treppenhäuswände zieren auf jeder Etage große Schriftblöcke. Die leicht erhabenen, hellgrauen Buchstaben formen sich zu Zitaten von Zeitzeugen über das Kiezleben an der Schönhauser Allee aus rund sechs Jahrzehnten. Der dicke rote Treppenläufer und die blaugestrichenen Geländer und Wohnungstüren glänzen noch frisch und neu und sind angenehme Farbtupfer.

Im Eingangsbereich, wo die Briefkästen hängen, der ehemaligen Tor-durchfahrt des Hauses, ist eine große Tafel angebracht. Fotos, die rund 100 Jahre in der Geschichte des Hauses zurückreichen, werden hier durch Texte ergänzt, die das Leben an der Schönhauser Straße und die Bevöl-

kerungsstruktur erläutern und Auskunft geben über das Projekt, das das Künstlerpaar Julia Brodauf und Felix Müller am und im Haus realisiert hat – mit Unterstützung ihres Vermieters.

Im Hof findet sich eine Brandmauer, die von oben bis unten mit riesigen Lettern beschrieben ist, mit einem Text, der sich kritisch mit der struk-

## Ein Spiegel der Entwicklung

turellen Veränderung des Kiezes auseinandersetzt. „Es gibt keine alten Leute mehr im Prenzlauer Berg – ist Ihnen das aufgefallen? Die sind in die billigeren Vorstadtbezirke gezogen – oder gestorben. ... Wissense wat? Für mich bricht meine Heimat weg ...“ Es spiegelt die Entwicklung wider, die auch im Hause selbst nach der Sanierung Realität geworden ist. Diese kontroverse Annäherung an die Gentrifizierung des Kiezes gefällt sicher nicht jedem Quartiersbewohner und spricht für einen gewissen Mut des Hausbesitzers.

Die beiden Künstler leben im ersten Stock des Vorderhauses mit ihrem zweijährigen Sohn. Von ihren Küchen- und Atelierfenstern aus blickt man direkt auf die Trasse der Hochbahn. Alle paar Minuten schaukelt ein „gelber Blitz“ vorbei. „Die Schönhauser ist einfach eine magische Straße“, sagt Felix Müller. „Von klein auf war die Straße für mich der Inbegriff der Großstadt in diesem schrägen Ost-Berlin. Sie hat Charme, sie hat Bögen, sie windet sich. Die Hochbahn hat mich schon als Kind an New York erinnert.“ Julia Brodauf fügt hinzu: „Die Nähe zur Hochbahn war für ihn der Grund, hier 1995 einzuziehen. Eines der ersten Worte unseres Sohnes war dann auch ‚U-Bahn‘.“

Foto: Juliane Wiedemeier



Um 2008 herum wurde das Haus zunächst von einem Unternehmen erworben, das im Hauptgeschäft die Objekte saniert und weiterveräußert. Dass das für die Mieter auch mit unschönen Szenen verbunden war, versteht sich beinahe von selbst. Doch sie hielten durch, und im Jahr 2009 wurde das Haus erneut verkauft.

„Dann ging es Schlag auf Schlag“, erzählen Brodauf und Müller. Der neue Vermieter kam mit Bauplänen. Die Grundrissänderungen, die er vorgelegt, hätten eine Durchbrechung sämtlicher Sichtachsen nach sich gezogen und die großzügigen Räume, die Felix Müller auch als Atelier nutzt, in kleine Rigipsschachteln aufgeteilt. Stück für Stück setzte er sich in etlichen von gegenseitiger Sympathie getragenen Diskussionen mit dem Vermieter über dessen Sanierungsplänen auseinander, erklärte, machte ihn auf seiner Ansicht nach ungünstige Um-, An- und Einbauten aufmerksam, auf Einsparmöglichkeiten und schonendere Sanierungsverfahren.

## Der Vermieter: aufgeschlossen

Nicht viele Mieter besitzen die Fähigkeit, anhand ihrer beruflichen Qualifikation die Argumentation eines Vermieters für seine Sanierungs-ideen zu hinterfragen und Gegenargumente zu liefern. Felix Müller besitzt sie. Der bildende Künstler und Kunstprofessor an der Uni Greifsw-

Foto: Fotothek/Abraham Pisarek



Foto: Felix Müller





Foto: Julia Brodauf

die Verteilung des künstlerischen Werks über 37 Wände im ganzen Haus. Die Versatzstücke aus Zeitzeugenerinnerungen verbinden sich so im Kopf der Betrachtenden im Laufe ihrer Strecke durch das Haus zu einer eigenen Geschichte. „Der Hausbesitzer hat die Entstehung mit großem Interesse begleitet und ist jetzt auch sehr stolz darauf“, resümiert Julia Brodauf.

Drei Jahre insgesamt gingen von der ersten Idee bis zur Öffnung des Hauses für Betrachter der künstlerischen Installation ins Land. „Bei mir als Altberliner gab es so das Gefühl: Jetzt kommen die ganzen Leute aus dem Ausland hier nach Berlin und wissen nichts“, erzählt Felix Müller. „Die Geschichten aus dem Kiez sind verschwunden, zusammen mit den alten Leuten und der Szene. Also haben wir gedacht, dann muss das Haus die Story erzählen. Das kann ja auch mal was tun für sein Geld.“

### Das Haus soll mal was tun für sein Geld

Julia Brodauf, als Autorin neben ihrer bildenden künstlerischen Tätigkeit mit Archiven vertraut, recherchierte daraufhin intensiv die Geschichte des Hauses und der näheren Umgebung, konsultierte alte Adressbücher, Stadtpläne, Geschichtsbücher, suchte und fand Zeitzeugen. Sie führte zahlreiche Interviews mit Freunden, Bekannten und Bewohnern des Altersheims St.-Elisabeth-Stift an der Eberswalder Straße. „Dann mussten wir raushören, auswählen, uns auseinandersetzen, zusammenkürzen, um Sätze kämpfen. Jeder hatte schnell seine Lieblinge. Aber wir konnten ja nicht hundert Zitate hier anbringen.“ Ein Teil der recherchierten Geschichte(n) ist auf der eigens geschaffenen Website zum Projekt nachzulesen. „Im Mai 2012 fiel der Startschuss für das Wandbild an der Brandmauer.“ Jedes einzelne der Zitate an den Treppenhauswänden hat danach Felix Müller mit einem Assistenten in einem Vierschichtverfahren mit Silikatfarbe unter Zuhilfenahme von Folienschablonen selbst aufgebracht. „Die Schriften sind jetzt wie eingeschrieben in das

wald mit großem Interesse an Stadtentwicklung, Architektur und großer praktischer Erfahrung im Umgang mit Baumaterialien und Farbwirkungen war dem Hausbesitzer mit seiner direkten Art sympathisch. Aus den Gesprächen erwuchs die Übernahme der Fassaden- und Farbgestaltung des Hauses durch Müller. Und schließlich auch die Idee, ein künstlerisches Werk ins Haus einzubringen. „Die Beschäftigung mit dem Bezirk und seiner Geschichte, mit der stattfindenden Veränderung, hatte uns schon eine Weile umgetrieben“, erinnert sich Julia Brodauf. Daraus entstand die Idee zu einer „Collage im Raum“, wie sie die Arbeit nennen,



Foto: Julia Brodauf

„Kunst im Haus eingeschrieben“:  
Gebäude Schönhauser Allee 52

■ Im November wird das Projekt temporär in die Ackerstraße erweitert. Es nimmt in zwei Wandbildern die Erzählung vor Ort auf. „Leben an der Ackerstraße“, 29.11. bis 1.12.2013, Institut für alles Mögliche/Abteilung für alles Andere, Ackerstraße 18, 10115 Berlin [www.i-a-m.tk](http://www.i-a-m.tk)

Haus“, sagt er. „Wir haben sie extra typografisch und farblich sehr zurückgenommen gestaltet. Wenn man täglich aus der Wohnungstür tritt, muss man sich ja auch mit ihnen anfreunden können.“ Nachbarin Anja Junker gefällt das jedenfalls: „Ich finde es richtig gut, in einem Haus zu wohnen, das mir seine Geschichte erzählt.“

Elke Koepfing

### Abbild einer typischen Geschichte

Julia Brodauf und Felix Müller konnten zu günstigen Bedingungen in ihrer Wohnung bleiben. Und doch ist die Geschichte des Hauses Schönhauser Allee 52 symptomatisch für den Wandel der Bevölkerungsstruktur im Prenzlauer Berg. Felix Müller war wie viele Studenten und junge Kreative nach der Wende in eines der unsanierten Häuser entlang der Schönhauser Allee gezogen und schätzte den rauen Charme des Kiezes und der verwurzelten Subkultur. Das Haus wurde nach Eigentümerwechseln dann zum Spekulationsobjekt und sollte gewinnbringend saniert werden. Mit allerlei Druckmitteln, unlauteren Methoden und finanziellen Auszugsreizen wurde der Großteil der Mieterinnen und Mieter schließlich aus dem Haus vertrieben. Auch die Aufgeschlossenheit des neuen Hausbesitzers gegenüber den verbliebenen Mietparteien ändert nichts daran, dass auch dieses Haus Teil eines Gentrifizierungsprozesses ist. Felix Müller und Julia Brodauf bedauern, dass sie heute nur noch selten mit ihren überwiegend neuen Nachbarn ins Gespräch kommen. Das ist der Punkt, an dem ihre künstlerische Arbeit ansetzt: Das Haus erzählt die Geschichte eines gentrifizierten Kiezes, der sein altes Gesicht verloren und noch kein neues gefunden hat. ek

## KUBA

## Die neue Freiheit hat viele Ungereimtheiten

Seit in Kuba Kauf und Verkauf von Wohnraum legalisiert worden sind, hat sich in Havanna ein beachtlicher Immobilienmarkt entwickelt. Seit Jahren vor sich hin gammelnde Häuser werden in privater Initiative saniert, immer mehr Wohnungen in Ferienapartments für Touristen umgewandelt. Reiche Kubaner sichern sich die schönsten Villen in den Vororten, es werden Preise aufgerufen, die kaum noch hinter Berliner Verhältnissen zurückbleiben.

Der Bungalow mit Pool aus den 50er Jahren im Stadtteil Miramar findet für 350000 CUCs einen neuen Eigentümer, die ehemalige Villa eines Fabrikanten wird sogar für knapp 500000 CUCs verkauft. CUC nennt man in Kuba den konvertiblen Peso, allerdings kann er nur im Land gegen den gleichwertigen Dollar getauscht werden. Der Wechselkurs der nationalen Währung zum CUC liegt bei rund 1:25, so dass jemand, der das Durchschnittseinkommen von 400 Peso verdient, über 2000 Jahre arbeiten müsste, um einen Wohnungskauf überhaupt bezahlen zu können.

Schrittweise wird im Land ein neues ökonomisches Modell eingeführt. Im Zuge dessen ist auch die alte Vorschrift, nach der Wohnraum nur getauscht und nicht verkauft werden durfte, abgeschafft worden. Auch der rigide Mieterschutz, der dazu geführt hatte, dass man Wohnraum

lieber leer stehen ließ anstatt ihn zu vermieten, ist gelockert worden. Inzwischen gibt es Geschäfte, in denen Werkzeug, Maschinen und Baumaterial verkauft werden, natürlich nur gegen CUC. Vieles, was es offiziell nicht gibt, wechselt auf dem blühenden Schwarzmarkt den Besitzer. Was auch dort nicht zu ergattern ist, wird mit dem Flugzeug herangeschafft, vorzugsweise aus Panama. So kommt der Liberalisierung des Wohnungssektors die neue Reisefreiheit zugute: Seit Anfang des Jahres bekommen Kubaner, wenn sie für die heimische Wirtschaft nicht unverzichtbar sind, einen Pass und dürfen aus- und wieder einreisen. Davon wird rege Gebrauch gemacht, pro Tag treten geschätzt etwa 50 Personen von Havanna aus die Reise in ein Nachbarland an, um Waren zu kaufen.

Der staatliche Sektor kann nur noch für das Elementare sorgen – nicht nur im Wohnungswesen, wo die Neubautätigkeit und die staatliche Sanierung seit nunmehr über zwei Jahrzehnten nur noch im Kriechgang vorankommen. Gebaut wird derzeit, wenn überhaupt, für Arbei-

### Ungereimtheiten des Zweiwährungssystems

ter in der Exportwirtschaft, für Angehörige des Militärs sowie für verdiente Lehrer und Ärzte, die von ihren Auslandseinsätzen zurückkommen. Deren Wohnungen, bis zu 120 Quadratmeter groß, werden ihnen vom Staat mit günstigen 12000 Peso in Rechnung gestellt, umgerechnet ein Kaufpreis von knapp 500 CUC. Aber das ist nur eine der vie-

Die neue ökonomische Liberalisierung lässt viele Baustellen in Kubas Hauptstadt wachsen

### Die Wohnung privat, das Baumaterial staatlich

Das Hauptproblem des kubanischen Wohnungswesens ist seit Jahrzehnten der schleichende Verfall. In zwei Wohnungsgesetzen war nach der Revolution von 1959 verfügt worden, dass jeder seine Wohnung im Mietkauf erwerben kann. Einmal abgezahlt war das Eigentum zwar eher ein Besitztitel, weil kein Verkauf, sondern nur der Tausch möglich war, er gab aber Schutz vor Kündigung und konnte auch vererbt werden. Die Kehrseite der Medaille: Der Staat war nur noch in 2 Prozent der Wohngebäude für die Instandhaltung verantwortlich, in allen anderen Fällen mussten die neuen Eigentümer für den Erhalt ihrer Häuser selber sorgen. Das war aber so gut wie unmöglich, denn einen Markt für Baumaterialien gab es nicht. Man musste vielmehr auf staatliche Zuteilungen warten, und die blieben in der Regel aus.

rae



alle Fotos: Reinhardt Aehneit

len Ungereimtheiten des doppelten Währungssystems. Bauvorhaben ziehen sich teilweise über mehr als fünf, sechs Jahre hin oder werden nie beendet.

Für die wachsende Nachfrage ist in Havanna kaum zusätzlicher Wohnraum verfügbar. Daher nimmt auch das Problem der informellen Siedlungen am Stadtrand zu. Die „llegaypon“ (übersetzt: „Komm und stell hin“) genannten Bewohner haben erstmal keine Zuzugsgenehmigung, bekommen also auch keine „libreta“, den staatlichen Bezugschein für die monatliche Zuteilung, mit der die Kubaner seit 1963 ihren Grundbedarf decken. Und wer keine „libreta“ hat, dem steht auch das staatliche Gesundheitswesen nicht zur Verfügung. Eigentlich kann er noch nicht einmal seine Kinder zur Schule schicken. All das hält aber eine wachsende Zahl von Menschen aus ländlichen Regionen nicht davon





Auch hier floriert der Handel. Jeder scheint jedem etwas zu verkaufen. Und uns, die wir als offenkundige Ausländer hier herumstöbern, wird mit einer in anderen Ländern unvorstellbaren Freundlichkeit und Offenheit begegnet. Man fühlt sich nicht bedroht, nicht belästigt, kein Argwohn, keine Aggressivität. Dieses Grundgefühl mag in Kuba inzwischen beschädigt sein, aber es gibt es noch. Es hat seine Grundlage in einer sozialen Gleichheit, die eines der Hauptziele der kubanischen Politik seit 1959 gewesen ist. Aber seit der „Sonderperiode“ – offizielle ku-

### Umverteilung im großen Stil

banische Sprachregelung für den Zusammenbruch des Sozialismus in Osteuropa – ist die Politik der sozialen Gleichheit Geschichte. In den 20 Jahren, in denen Kuba versuchte, die existenzielle Krise seines sozialistischen Weges zu meistern, ist auf der Insel ein neuer Geldadel entstanden. Geschätzt 10 Prozent der Kubaner bekommen seit Jahrzehnten „remesas“ – Überweisungen ihrer Verwandten aus dem Ausland, vornehmlich aus Florida. Hinzu kommen die Sportler, die Künstler und all die, die mit beruflichen Tätigkeiten im Ausland Devisen verdienen. Auch die Genossenschaftsbauern, denen der Verkauf von Überschüssen auf freien Bauernmärkten möglich ist, haben beachtliches Ka-



pital angesammelt. Vor allem aber haben seit den 90er Jahren all die, die im Tourismussektor als Vermieter, Restaurantbesitzer, Taxi- und Rikschafahrer tätig waren, teilweise beachtli-



ab, ihr Glück in Havanna zu suchen. Und so wachsen die Siedlungen am Rande der Stadt.

Die Verwaltung geht damit auf typisch kubanische Art und Weise um: einer Mischung aus Druck und Fürsorge. Man versucht, den Zuzug zu unterbinden, aber kümmert sich auch um die Probleme der Menschen, die nun einmal dort leben. In den engen Gassen sieht man Schulkinder mit ihren vertrauten Uniformen in den Farben der verschiedenen Schulstufen. „Zwei- bis dreimal die Woche bekommen wir Wasser“, erzählt uns eine Frau in einem „barrio insalubre“, einem „unsauberen Stadtteil“, wie informelle Siedlungen in Kuba heißen. Die Bewohner haben sich ein Netz von Wasserleitungen zusammengebastelt, es zieht sich spinnennetzartig durchs Gebiet. Auch Strom ist da, irgendwo zweigt man ihn von einer öffentlichen Leitung ab.

che Summen anhäufen können. Mit dem Geld der Neureichen ist nun eine enorme Umverteilung von Reichtümern in Gang gesetzt worden, an deren Ende auch die soziale Landkarte anders aussehen wird. Gleichzeitig kann man in Havanna besichtigen, dass enorme produktive Kräfte freigesetzt werden. Es lohnt sich, wieder in Häuser und Wohnungen zu investieren, überall in der Stadt sieht man kleine Baustellen. In den Erdgeschosszonen, jahrzehntelang mit Brettern vernagelt oder in Behelfswohnungen umgewandelt, werden wieder Restaurants, Geschäfte oder Dienstleistungsbetriebe eröffnet. Jahrelang gehorteter Wohnraum wird vermietet oder verkauft. Gina R., vor ihrer Pensionierung jahrzehntelang in der Stadterneuerung Havannas tätig, hält den aktuellen Kurs aber für höchst fragwürdig. In der Tat birgt er viele soziale und städtebauliche Risiken. Vielleicht erfolgt in wenigen Monaten auch wieder eine abrupte Kehrtwende. Es wäre nicht das erste Mal. *Reinhardt Aehnelt*

*Während die öffentlichen Bauvorhaben kaum vorankommen, wachsen am Stadtrand die „informellen“ Siedlungen*

◀ *Wer mit harter Währung bezahlt, kann in Havanna jetzt Häuser und Wohnungen kaufen*

■ *Ende Oktober berichtete die regierungsamtliche kubanische Zeitung „Granma“, dass der Ministerrat des Landes einen Zeitplan für die Abschaffung des doppelten Währungssystems beschlossen hat.*

Tauben füttern ist nicht verboten, aber mancher Stadtbewohner fühlt sich durch angelockte Vögel belästigt



Foto: Sabine Münch

## TAUBEN IN DER STADT

# Fliegende Vorurteilsträger

■ Wer nach tier-  
schutzgerechten  
Tipps zum Umgang  
mit Tauben sucht,  
findet die unter  
[www.stadttauben.konzept.de](http://www.stadttauben.konzept.de)  
Infos zum Konzept  
eines betreuten  
Taubenschlages  
unter [www.tier.rechte.de/themen/stadttauben](http://www.tier.rechte.de/themen/stadttauben)

**Berliner Tauben haben einen schweren Stand: Als „Ratten der Lüfte“ verschrien wird den Tieren nachgesagt, dass sie die Stadt verdrecken, Krankheiten übertragen, Bauwerke zerstören. Wer sich jedoch professionell um sie kümmert, der weiß: Alles Vorurteile! Tauben sind nicht gefährlicher als Amsel, Drossel, Fink und Star. Um ihre Schwärme jedoch nicht allzu groß werden zu lassen und Belästigungen zu vermeiden, müssen „wilde“ Brutplätze verschlossen und auch der eigenen Balkon aufgeräumt werden.**

Die Tiermedizinerin Almut Malone, die sich seit vielen Jahren in ihrer Charlottenburger Wildvogelstation auch um kranke und verletzte Tauben kümmert, bemüht sich vehement, mit den Vorurteilen aufzuräumen. „Dazu muss man erst einmal wissen, dass Stadttauben keine Wildvögel, sondern verwilderte Haustiere sind“, erklärt sie. Einst wurden Felsentauben domestiziert, um sie als Nahrungsquelle und später auch als Brieftauben zu nutzen. Unmittelbar nach Kriegsende zogen erste große Schwärme verwilderter Vögel durchs zerbombte Berlin. Ihre

Schläge waren zerstört, die Besitzer konnten kaum für sich selber, geschweige denn für die Tauben sorgen – und in den Ruinen fanden die Vögel ideale Nistgelegenheiten.

### Nistplätze unter U-Bahn-Schwellen

Denn auch wenn ihnen das natürliche Brutverhalten abgezüchtet worden war – Haustauben brüten bis zu sieben Mal im Jahr –, ist eines erhalten geblieben: Wie ihre wilden Vorfahren suchen sie höhlenartige Nistplätze – loses Mauerwerk, Nischen, Hohlräume. „Sie quetschen sich in jedes Loch“, weiß Almut Mallone und erzählt von der Sanierung der U-Bahnstrecke zwischen Prinzenstraße und Schlesischem Tor. Unter jeder zweiten Gleisschwelle wurde ein Nest entdeckt. „Die darüber hinweg donnernden Züge haben sie nicht im Geringsten gestört.“ Jetzt ist die BVG dabei, Hohlräume im Viadukt zu verschließen, um Tauben die Nistplätze zu nehmen. Am Kottbusser Tor ist den Tieren dafür ein Ersatz geschaffen worden. Hier entstand ein Taubenschlag mit etwa

60 Boxen. Der wird – wie inzwischen auch etliche andere in der Stadt – regelmäßig gereinigt, kontrolliert, und Taubeneier werden durch Imitate ersetzt. So lässt sich ihre Zahl tierschutzgerecht und auch nachhaltig reduzieren – und mit artgerechtem Futter bleiben die Körnerfresser außerdem gesünder.


„Sie einfach nicht zu füttern, wäre die falsche Lösung für das Problem“, so Almut Malone. Dabei verhungern nämlich nicht nur die Jungen qualvoll in ihren Nestern, die Tauben behelfen sich mit Ersatznahrung: Reste von Imbissständen beispielsweise. Davon werden sie krank. Außerdem hinterlassen sie die nassen Exkremamente, die Brückenpfeiler und Mauern verschmieren. Bekommen sie dagegen Körner beziehungsweise Taubenfutter, ist der Kot trocken und krümelig.

Dass Tauben die Stadt verdrecken und Bausubstanz zersetzen, ist schlichtweg übertrieben oder gänzlich falsch: 27 Tonnen Trockenkot produzieren Berliner Tauben pro Jahr – die Hunde dieser Stadt hinterlassen 55 Tonnen. Allerdings täglich. Und nach einer Untersuchung der Technischen Universität Darmstadt, die über acht Jahre die Wirkung von Taubenkot auf unterschiedliche Baumaterialien testete, richten die Ausscheidungen keinerlei Schäden an. Lediglich einige Bleche können eher rosten, wird der Dreck nicht entfernt. Weil Tauben in der Stadt zwar für viele ein Ärgernis, aber kein Risiko darstellen, ist auch das Füttern nicht verboten. Die Tierschützerin warnt dennoch: „Wer füttert, lockt einen Fressschwarm an.“ In den Wohngebieten ist so Ärger vorprogrammiert.

Um sie von Häusern fern zu halten, rät Almut Malone: Mögliche Brutplätze mit feinmaschigen Metallgittern verschließen und die Balkone beräumen. Keine leeren Kisten, leeren Blumentöpfe, oder Regale stehen lassen. „Und liegen da doch mal Eier, sollten die nacheinander abgekocht wieder hingelegt oder gegen Imitate ausgetauscht werden. Die Tauben verschwinden dann von ganz allein wieder.“  
*Rosemarie Mieder*

### Wohnqualität beeinträchtigt?

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin (19. Dezember 2000, Az: 63 S 6/00) ist es mietrechtlich hinzunehmen, dass sich Tauben in Altbauten aufhalten und gelegentlich auch dort nisten. Wenn sie da allerdings vermehrt auftreten, etwa weil ein Dachboden für sie zugänglich ist, das Fenster einer leeren Wohnung offen steht oder Nischen in Dachvorsprüngen das Brüten ermöglichen, dann kann das die Wohnqualität mindern, weil die Vögel Balkone und Fensterbretter verkoten und weil ihr Gurren belästigende Ausmaße annimmt.  
*rm*

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

### Pfändung des Guthabens

**Der Erstattungsanspruch des Mieters aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung des Vermieters ist unpfändbar, wenn der Mieter Arbeitslosengeld II bezieht und die Erstattung deshalb im Folgemonat die Leistungen der Agentur für Arbeit für Unterkunft und Heizung des Hilfeempfängers mindert (im Anschluss an BSG, NZS 2013, 273).**

*BGH vom 20.6.2013 – IX ZR 310/12 –*


 Langfassung im Internet

Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sind grundsätzlich pfändbar. Das ist anders, wenn der Mieter ALG-II-Empfänger ist. Eine Pfändung würde wegen der Verrechnung des Guthabens mit den nächstmonatlichen ALG-II-Bezügen ins Existenzminimum des Mieters eingreifen.

### Wärmecontracting

**Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist dem Mieter gegenüber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 22. November 2011 – VIII ZR 38/11, WuM 2012, 276).**

*BGH vom 3.7.2013 – VIII ZR 322/12 –*

 Langfassung im Internet

Der BGH begründet wie folgt: In den Fällen der Versorgung des Mieters mit Heizenergie durch einen Wärmecontractor gelte nichts anderes als bei dem unmittelbaren Energiebezug durch den Vermieter ohne Einschaltung eines Contracting-Unternehmens. Auch in diesen Fällen hätten die Mieter einer Wohnung gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Auskunft darüber, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen beispielsweise der Heizöllieferant das Heizöl seinerseits von seinem Vorlieferanten bezieht. Ebenso wenig stehe den Mietern ein Anspruch auf Auskunft über Vereinbarungen zu, die der Wärmecontractor mit seinen Vorlieferanten geschlossen habe.

Unbenommen bleibe dem Mieter das Einsichtsrecht in den vom Vermieter mit dem Wärmecontractor abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag zur Nachprüfung der Heizkostenabrechnung. Wolle der Mieter die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots aus § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB prüfen, könne er die ihm in Rechnung gestellten Kosten mit den Preisen anderer Wärmelieferanten vergleichen.


## Instanzen-Rechtsprechung

### Parabolantenne

**Eine einmal gegebene Genehmigung zur Montage einer Parabolantenne darf aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein solcher Grund kann darin liegen, dass der ausländische Mieter nunmehr Programme in seiner Heimatsprache über einen Internetzugang im Rahmen des vom Vermieter installierten rückkanalfähigen Breitbandanschlusses empfangen kann.**

*LG Berlin vom 16.7.2012*

– 67 S 507/11 –

 Langfassung im Internet

Dem ukrainischen Mieter war 2003 die Genehmigung zur Montage einer Satellitenanlage auf dem Dach des Wohnhauses erteilt worden. Der Vermieter war aus den Regelungen

der getroffenen Vereinbarung berechtigt, die Genehmigung zu widerrufen, „wenn sich veränderte Umstände ergeben, unter denen die Einwilligung nicht mehr erteilt werden würde.“

Solche veränderten Umstände sah das Gericht darin, dass der Vermieter im Jahre 2010 einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss über einen Kabelnetzbetreiber installieren ließ. Der aktivierte Rückkanal eröffnete insbesondere die Nutzung schneller Internetzugänge, setze allerdings den Abschluss eines Einzelvertrages zu einem monatlichen Preis von 19,90 Euro voraus. Unter [www.wvitv.com](http://www.wvitv.com) seien derzeit 19 ukrainische TV-Programme verfügbar.

Die Weigerung des Mieters, die von ihm installierte Parabolantenne nach dem Widerruf der Genehmigung und

entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu entfernen, sei als nunmehr vertragswidriger Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 541 BGB anzusehen.

Nach den vom Bundesverfassungsgericht entwickelten Maßstäben erfordere die Betroffenheit des Grundrechts des Mieters auf Informationsfreiheit aus Artikel 5 Absatz 2 GG eine fallbezogene Abwägung. Zu berücksichtigen seien die Eigentumsinteressen des Vermieters an der auch optisch ungeschmälerten Erhaltung des Wohnhauses und die Interessen des Mieters an der Nutzung allgemein zugänglicher Informationsquellen. Da beide Interessen durch Grundrechte geschützt seien, von denen keines dem anderen generell vorgehe, hänge die Entscheidung

davon ab, welche Beeinträchtigung im Rahmen des vom Gesetzgeber abstrakt vorgenommenen Interessenausgleichs im konkreten Fall schwerer wiege.

In die Abwägung einzubeziehen seien etwaige Besonderheiten des Einzelfalls, hier das besondere Informationsinteresse des Mieters als dauerhaft in Deutschland lebender Bürger ukrainischer Herkunft. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sei dessen Interesse, Programme seines Heimatlandes zu empfangen, Rechnung zu tragen. Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG schütze dabei auch das Recht des Einzelnen zu entscheiden, aus welchen allgemein zugänglichen Quellen er sich unterrichten möchte; er könne daher nicht auf andere Informationsquellen wie Hörfunk, Zeitungen und anderes verwiesen werden. Stelle der Vermieter jedoch einen Kabelanschluss bereit, der – wie vorliegend – die Möglichkeiten abdecke, bestehe der Anspruch auf die Genehmigung der Errichtung oder Beibehaltung einer Satellitenanlage nicht.

Den pauschalen Einwand des Mieters, Internet-Fernsehen sei sehr stör anfällig, sah das Landgericht als unbeachtlich an. Diese Behauptung könne aufgrund der gerichtsbekannten weiten Verbreitung des Fernsehkonsums über das Internet und dessen Qualität bei rückkanalfähigem Kabelnetzanschluss nicht als Erfahrungssatz unterstellt werden.

## Vermietete Eigentumswohnung

1. Zum Anspruch des Mieters einer Eigentumswohnung, den anlässlich der Fassadensanierung entfernten Windschutz am Balkon wieder anzubringen.
2. Die Umwandlung eines Mietshauses in Wohnungseigentum darf sich nicht derart zu Lasten der Mieter auswirken, dass ihre bestehenden vertraglichen Rechte untergingen.

LG Berlin vom 24.1.2012  
– 67 S 488/11 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

➔ Langfassung im Internet

## Instandsetzungsabzug

**Der Abzug ersparter Instandsetzungen anlässlich der Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade umfasst sämtliche Gerüstkosten (Gerüst, Plane, Fangnetze und so weiter) sowie die Kosten für die Entfernung des Altputzes.**

LG Berlin vom 14.12.2012  
– 63 S 252/12 –

➔ Langfassung im Internet

Die im Rahmen einer energieeinsparenden Wärmedämmung der Fassade anfallenden Kosten sind insoweit nicht umlegbar, als es sich um Kosten handelt, die auch bei einer bloßen Instandsetzung der Fassade angefallen wären. Waren zum Zeitpunkt der Modernisierung auch Instandsetzungsmaßnahmen konkret fällig, gehört zu den umlegbaren Modernisierungskosten nur der Teil der Aufwendungen, der über die Instandsetzung hinausgeht. Also der gesamte Sockel der Kosten, der auch für die Instandsetzung angefallen wäre (Gerüst, Plane, Fangnetze et cetera), ist nicht anzusetzen. Es ist daher nicht zutreffend, wenn der Vermieter die Gerüstkosten anteilig auf die Modernisierung und die Instandsetzung verteilt, indem auf die Gesamtkosten eine Quote angewandt wird, die den Modernisierungs- und Instandsetzungsanteil jeweils angeben soll.

## Mietaufhebungsvertrag

**Ein Mietaufhebungsvertrag kann auch durch schlüssiges Verhalten abgeschlossen werden.**

LG Berlin vom 27.6.2013  
– 67 S 600/12 –, mitgeteilt von RA Norbert Wilke

Die Vermieterin verlangte Miete für den Monat März 2012. Das Landgericht gab dem nicht statt, denn das Mietverhältnis sei beendet. Die Parteien hätten hier eine Mietaufhebungsvereinbarung geschlossen, die – wie jeder Vertrag – nicht der Abgabe ausdrücklicher Willenserklärungen bedürfe, sondern auch konkludent geschlossen werden könne. Vorliegend hatte sich die Vermieterin nicht auf eine Entgegennahme

der von der Mieterin übergebenen Wohnungsschlüssel beschränkt, sondern das Wohnungstürschloss ausgetauscht und ohne Information oder gar Zustimmung der Mieterin über mehrere Wochen umfangreiche Instandsetzungsarbeiten in der streitgegenständlichen Wohnung ausgeführt. Aus der Regelung des § 537 Abs. 1 BGB folge, dass der Mieter zur Nutzung der Wohnung nicht verpflichtet sei. Die Mieterin konnte und durfte das Verhalten der Vermieterin – insbesondere das unstrittige Auswechseln des Türschlosses – nach §§ 133, 157 BGB nur dahin verstehen, dass die Vermieterin ihr das Angebot unterbreite, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden. Genau so habe die Mieterin das Verhalten der Vermieterin auch verstanden. Dieses Angebot habe die Mieterin mit E-Mail vom 2. März 2012 angenommen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sei das Mietverhältnis danach beendet gewesen.

## Beleidigung

**Enthält das Widerspruchsschreiben des Mieters zu einem Mahnbescheid Äußerungen zu den „kriminellen Hausverwaltungsgeschäften und Machenschaften des Vermieters“, rechtfertigt das nicht in jedem Fall die Kündigung des Mietverhältnisses.**

LG Berlin vom 20.3.2013  
– 65 S 403/12 –

➔ Langfassung im Internet

## Einsichtsrecht

**Der Mieter kann ein Zurückbehaltungsrecht an der Heizkostennachforderung ausüben, solange ihm der Vermieter nicht die geforderte Einsicht in die Verbrauchswerte der anderen Mieter gewährt.**

LG Berlin vom 12.7.2013  
– 65 S 141/12 –

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht weist darauf hin, dass der Bundesgerichtshof bereits entschieden habe, dass dem Mieter gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB zustehe, solange der Vermieter ihm nicht

die Überprüfung der Abrechnung ermöglichen (BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 38/11 –). Dazu zählten zum Beispiel auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen eine Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich sei. Auch die Verbrauchszahlen der übrigen Mieter könnten für die Prüfung der eigenen Nebenkostenabrechnung insoweit relevant sein, so zum Beispiel um nachvollziehen zu können, ob die Summe der Einzelverbräuche den angegebenen Gesamtverbrauch ergebe. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte das zum Beispiel auf eine Vornahme nicht offen gelegter Vorwegabzüge oder aber auf eine unzutreffende Erfassung des Gesamtverbrauchs hindeuten. Vor diesem Hintergrund könne den Mietern eine Einsichtnahme in entsprechende Unterlagen, aus denen sich der Einzelverbrauch der übrigen Mieter ergebe, auch nicht aus datenschutzrechtlichen Gründen verwehrt werden. Sofern in den Unterlagen datenschutzrechtlich relevante Daten enthalten seien, könne der Vermieter diese für die Einsichtnahme gegebenenfalls abdecken oder unkenntlich machen.

## Vertragsgemäßer Gebrauch

**Der alte und abgenutzte Gesamteindruck einer Badewanne kann im Einzelfall einen Mietmangel darstellen (hier: Badewanne war über 50 Jahre alt). Kann ein mangelfreies Gesamtbild durch eine Reparatur nicht hergestellt werden, ist ein Austausch der Badewanne geboten. Emaille-Abplatzungen durch Schlageinwirkungen seitens des Mieters können – jedenfalls bei langer Mietdauer – vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst sein.**

*AG Charlottenburg vom 26.6.2013 – 221 C 250/11 –, mitgeteilt von RA Armin Fuest*

Es ging um die Frage, ob der Zustand der Badewanne einen Mangel der

Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB begründet. Der gerichtliche Sachverständige hatte mehrere, teils bereits reparierte Abplatzungen festgestellt. Nach Ansicht des Amtsgerichts handele es sich hierbei zwar hauptsächlich um einen ästhetischen Mangel, denn die Badewanne sei zu ihrem Zweck durchaus noch nutzbar. Der alte und abgenutzte Gesamteindruck der Badewanne sei aber letztlich auch als Mangel der Mietsache anzusehen, so dass der Vermieter zur Instandsetzung verpflichtet sei. Zwar können die Abplatzungen nur aus dem Bereich der Mieterin stammen. Es sei aber festzustellen, dass die Badewanne inzwischen das von der Herstellerfirma angegebene Lebensalter um 20 Jahre überschritten habe. Wenn sie nun nach einer über 50-jährigen Nutzung erhebliche Spuren des Gebrauchs zeige, sei dies nicht mehr als Verschulden der Mieterin anzusehen. Nach Ansicht des Gerichts sei nicht zwingend zu folgern, dass jede Schlageinwirkung per se außerhalb der Grenzen eines vertragsgemäßen Gebrauchs liegen müsse. Er erscheine sogar umgekehrt nicht ungewöhnlich, dass Emaille in einer Badewanne, die in einem durchschnittlichen Haushalt täglich oder zumindest mehrmals pro Woche über eine Dauer von 50 Jahren genutzt werde, abnutzungsbedingte Schäden – auch durch Schlageinwirkung – aufweise. Dass einem durchschnittlichen Mieter über einen Zeitraum von 50 Jahren bei Gebrauch der Badewanne Gegenstände in die Badewanne fallen können, entspreche durchaus allgemeiner Lebenserfahrung. Beschädigungen dieser Art seien für den Vermieter vorhersehbar und können regelmäßig durch die Entrichtung der Miete im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 538 BGB als abgegolten betrachtet werden. Die Mieterin habe zudem geschildert, dass die Oberfläche der Badewanne inzwischen nicht mehr glatt, sondern aufgeraut erscheine. Angesichts der vor Jahren noch verwendeten Putzmittel wie Scheuersand sei dies auch durchaus nachvollziehbar. Hier sei auch ein Austausch der Badewanne und nicht nur eine Reparatur geboten, weil

ein mangelfreies Gesamtbild durch eine Reparatur nicht mehr hergestellt werden könne. Der vertragsgemäße Zustand könne nur durch den Einbau einer vergleichbaren neuen Badewanne erreicht werden.

## Vollmachtlose Kündigung

**Zur Frage, wann die Zurückweisung einer vermierterseitigen Kündigung nach § 174 BGB durch den Mieterverein wirksam ist.**

*AG Tempelhof-Kreuzberg vom 16.5.2013 – 18 C 296/11 –*

Der Mieterverein hatte die von der Hausverwaltung der Vermieterin am 18.5.2011 ausgesprochene Kündigungserklärung mit Schreiben vom 25.5.2011 mangels Vorliegens einer Originalvollmacht zurückgewiesen. Dies mache – so das Amtsgericht – die Kündigung nach § 174 Satz 1 BGB unwirksam.


Die Zurückweisung durch die Assessorin „im Auftrag“ des Mietervereins sei ausreichend, da sich aus ihr eindeutig ergebe, dass der Mieterverein durch die Assessorin vertreten wurde. Darüber hinaus wurde das Zurückweisungsschreiben nicht sofort nach § 174 BGB seitens der Vermieterin zurückgewiesen. Die Zurückweisung sei auch nicht nach § 174 Satz 2 BGB ausgeschlossen. Denn der Vollmachtgeber, hier die Vermieterin, habe den anderen, hier den Mieter, nicht zuvor von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt. Der Vollmachtgeber müsse für § 174 Satz 2 BGB den Gegner von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt haben. Kenntniserlangung in sonstiger Weise genüge nicht. Keinesfalls ausreichend sei ein Vertretungszusatz in der zurückgewiesenen Erklärung. Der Vortrag der Vermieterin, dem Mieter sei die Vertretung der Vermieterin durch die Hausverwaltung aufgrund diverser Schreiben (Betriebskostenabrechnungen 2007 und 2011 sowie das Schreiben der Vermieterin vom 18.5.2011) ausreichend bekannt, so dass ein Bestreiten der Bevollmächtigung treuwidrig sei, sei hierzu nicht ausreichend. Denn § 242 BGB schließe die

Zurückweisung nur aus, wenn der Vertreter innerhalb einer ständigen Geschäftsverbindung bereits wiederholt entsprechende Handlungen vorgenommen habe oder wenn ihm die Abwicklung des gesamten Vertragsverhältnisses übertragen war. Die von der Vermieterin angeführten Schreiben zu den Nebenkostenabrechnungen hätten jedoch typische Verwaltungsaufgaben zum Gegenstand, nicht aber den Bestand des Rechtsverhältnisses.

## Mietzahlung durch Sozialamt

**Zahlen Sozialamt oder Jobcenter die Miete versehentlich nicht an den neuen Vermieter und entsteht dadurch ein kündigungsrelevanter Mietrückstand, ist die fristlose Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges in der Regel begründet.**

*AG Bremen vom 2.5.2013  
– 9 C 0565/12 –*

 Langfassung im Internet

Der Leitsatz der amtsgerichtlichen Entscheidung scheint auf den ersten Blick im Widerspruch zu der BGH-Entscheidung vom 21.10.2009 – VIII ZR 64/09 – zu stehen, wonach das Jobcenter (Sozialamt), das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kosten der Unterkunft in der Weise übernimmt, dass es die Miete direkt an den Vermieter des Hilfebedürftigen überweist, nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters ist. Im BGH-Fall hatte das Jobcenter immer ein paar Tage zu spät die Miete an den Vermieter überwiesen. Die darauf erfolgte Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 1 BGB wegen unpünktlicher Mietzahlung (vertragswidrigen Verhaltens) hatte der BGH abgewiesen, weil der Mieter sich die Nachlässigkeit des Jobcenters mangels dessen Erfüllungsgehilfen-Eigenschaft nicht zurechnen lassen musste.

Hingegen wurde im vom Amtsgericht Bremen entschiedenen Fall nach § 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB wegen Zahlungsverzuges gekündigt. Das Job-Center hatte dem neu in den Mietvertrag eingetretenen Erwerber die Miete mehrere Monate

lang nicht überwiesen, sondern hatte noch an den ehemaligen Vermieter gezahlt. Hier ging es also um die Frage, ob der Mieter mit seiner Mietzahlungspflicht in Verzug geraten war. Das wäre er nicht, wenn er den Zahlungsverzug nicht zu vertreten gehabt hätte (§ 286 Abs. 4 BGB). Das Beschaffungsrisiko von Geld hat man nach Auffassung des Gesetzgebers (§ 276 Abs. 1 BGB) allerdings immer zu vertreten („Geld hat man zu haben“).

So sieht es auch das AG Bremen, indem es bemerkt, dass es nicht sachgerecht erscheine, etwaige Versäumnisse des Sozialamts im Ergebnis zu Lasten des Vermieters wirken zu lassen. Schließlich sei ausschließlich der Mieter Schuldner gemäß § 535 Absatz 2 BGB; das Jobcenter leiste für den Mieter – aufgrund eines lediglich zwischen dem Mieter und der Behörde Geltung beanspruchenden Bescheids – eine bloße Drittzahlung im Sinne des § 267 BGB. Mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit (Sozialhilfebedürftigkeit) sei aber gerade kein anerkannter Grund des Nicht-Vertreten-Müssens im Sinne von § 286 Abs. 4 BGB.

Im vorliegenden Fall kam noch hinzu, dass es sich nicht mehr aufklären ließ, ob das Jobcenter lediglich aufgrund mangelnder Mitwirkung des Mieters weiterhin an den alten Vermieter die Miete überwiesen hatte. Allerdings stellte das Gericht fest, dass es dem Mieter nicht gelungen sei, darzulegen und zu beweisen, dass er „sein Möglichstes“ unternommen habe, um die Zahlungsumstellung bei der Sozialbehörde zu bewirken. Ist es also nach Ansicht des AG Bremen möglich, auch ein Nicht-Vertreten-Müssen des Beschaffungsrisikos in Sozialhilfefällen wie dem Vorliegenden unter Beweis zu stellen?

Mieter, deren Miete vom Jobcenter direkt an den Vermieter überwiesen wird, sei in jedem Falle geraten, dass sie jede ihnen bekannt gewordene Änderung auf der Vermieterseite (Vermieterwechsel, Kontowechsel und anderes) unverzüglich dem Sozialhilfeträger mitteilen und – was noch wichtiger ist – diese Mitteilung beweisbar dokumentieren.

## Warmwassertemperatur

**Der Vermieter muss dafür Sorge tragen, dass die Warmwassertemperatur beim Befüllen der Wanne mindestens 45 Grad Celsius beträgt, damit eine Badetemperatur von 41 Grad Celsius sichergestellt ist.**

*AG München vom 26.10.2011  
– 463 C 4744/11 –*

Die Parteien stritten um die Einrichtung einer ausreichend dimensionierten Warmwassertherme. Der Vermieter hatte Ende 2010, nachdem das Vorgerät in Folge eines Defekts ausgefallen war, ein Warmwasserbereitungsgerät MAG 9/2 für den Mieter eingebaut. Der Mieter hielt dieses Gerät nicht für geeignet, um die in der Wohnung befindliche Badewanne ordnungsgemäß zu befüllen.

Im Prozess legte ein Sachverständiger dar, dass die in der streitgegenständlichen Wohnung befindliche Gastherme nicht ausreichend sei, da sie für die Befüllung der Badewanne mit 45 Grad warmem Wasser circa 42 Minuten benötigen würde. Nach den Ausführungen des Sachverständigen sei bei einer Befülltemperatur von 45 Grad mit einer Badewassertemperatur von circa 41 Grad zu rechnen. Damit dauere der Befüllvorgang zu lange. Es sei dem Mieter nicht zuzumuten, 42 Minuten zu warten, bis die Badewanne vollständig eingelaufen sei, zumal das Badewasser während des Einfüllvorgangs weiter abkühle. Der Einlassung des Vermieters, eine niedrigere Badetemperatur von circa 38 Grad sei empfohlen und ausreichend, folgte das Gericht nicht, sondern sah eine Temperatur von mindestens 41 Grad als erforderlich an. Der Mieter habe daher einen Anspruch gegen den Vermieter auf Installation einer Warmwassertherme, die für die Bereitung von Warmwasser im Bad ausreichend dimensioniert sei. Die in der Wohnung vorhandene Warmwassertherme sei nicht geeignet, diesen Anspruch zu erfüllen. Der Vermieter habe die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, hierzu gehöre auch die Bereitstellung einer ausreichend dimensionierten Gastherme.

# BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

## Öffnungszeiten

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

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

**Servicetelefon:** ☎ 226 260

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

### Beratungszentrum

#### Müllerstraße

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

### Beratungszentrum

#### Altstadt Spandau

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

### Beratungszentrum

#### Wilmerdorfer Straße

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

### Beratungszentrum

#### Walther-Schreiber-Platz

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

### Beratungszentrum

#### Südstern

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

### Beratungszentrum

#### Schönhauser Allee

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

### Geschäftsstelle

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

### Beratungszentrum

#### Frankfurter Allee

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

### Beratungszentrum

#### Bahnhofstraße Köpenick

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

## Bitte beachten Sie

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

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

**Briefzustellung:** Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum  
Südstern  
in der Hasenheide 63



## GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

## DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

## WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

### Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1  
U Spichernstraße

### Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13  
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ 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 Termin-  
vereinbarung unter ☎ 226 260

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

### Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,  
Hasselwerderstraße 38-40  
S Schöneweide

## SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,  
Terminvereinbarungen  
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

## MIETERVEREIN ONLINE

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

## Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-  
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-  
hung, der Mieterverein hält für Sie in der  
Hauptgeschäftsstelle und in den Ber-  
atungszentren ein großes Angebot an In-  
formationsblättern bereit. Für Mitglieder  
sind alle Informationen auch im Internet  
abrufbar: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
Benutzername: **Mitglied**  
Aktuelles Passwort: **Rechtswege**

## Mein BMV

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

## TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhal-  
ten Sie als Mitglied eine telefonische  
Kurzberatung – schnell und unbürokr-  
atisch. Bitte halten Sie Ihre Mitglieds-  
nummer bereit (siehe Adressfeld Ihres  
MieterMagazin) und beachten Sie, dass  
die Telefonberatung nicht eine umfang-  
reiche Rechtsberatung ersetzen kann.  
Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Ange-  
legenheit ein Rechtsstreit ergeben soll-  
te, ist der Besuch einer Beratungsstelle  
erforderlich. Die Obliegenheit für den  
Rechtsschutz wird mit der Telefonbera-  
tung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu  
vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt  
zu Beginn und am Ende der Beratungs-  
zeit anzurufen.

Telefonberatung: ☎ 226 26-152

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



# BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

## Heizung & Heizkosten

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

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

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

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

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

## Überprüfung des Fernwärmepreises

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

## 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 18-19 Uhr: ☎ 85 95 68 623. A außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

## Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

**Do 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

**Mo 17-20 Uhr**

BMV-Beratungszentrum  
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

## Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

**Do 17-19 Uhr**

Stadtteiltreff Kompass,  
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

**Do 17-19 Uhr**

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

## Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. 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 Übernahmetermenin empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:  
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,  
☎ 294 31 07 oder ☎ 0178 / 7800780  
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,  
☎ 209892 65 oder ☎ 0163 / 826 69 44

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

## Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter [www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm) (Passwortgeschützt) oder rufen Sie ☎ 226 260 an.

## Mietrechtsbroschüren

**Guter Rat und gar nicht teuer.**

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

## MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

## ZUSATZANGEBOTE

### Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen. Davon profitieren die Mitglieder. Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

#### Bildung und Kultur

##### ■ Urania

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

☎ 218 90 91

##### ■ Distel Kabarett –

##### Theater im Admiralspalast

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

☎ 204 47 04

##### ■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

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

☎ 88 59 11 88

##### ■ Kleines Theater

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

☎ 821 20 21

##### ■ Labyrinth Kindermuseum

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

☎ 49 30 89 01

## NÜTZLICHES

##### ■ Mietspiegel

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

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

##### ■ Betriebskostenspiegel

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

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

##### ■ Heizspiegel

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

##### ■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

##### ■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Quartiersmanagement

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

##### ■ Genossenschaftlich Wohnen

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

☎ 302 38 24

##### ■ Lärmschutz

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

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

##### ■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

[www.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)

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

##### ■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

##### ■ Verbraucherschutz

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

## EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

### Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

**Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.**

#### Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

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

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

#### Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

#### Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60. Kontaktmöglichkeit

in allen bezirklichen Beratungsstellen zu

den ausgewiesenen Beratungszeiten

#### Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

#### Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Moabiter Mietertreff jeden 3. Dienstag

um 18.30 Uhr im Rathaus Tiergarten,

Mathilde-Jacob-Platz 1, Kleiner Saal

im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstraße

■ Weddingier Mietertreff jeden 4. Dienstag

im Monat um 18.30 Uhr im Laden

der Stadtteilvertretung Müllerstraße,

Triftstraße 2, U-Bhf. Leopoldplatz

#### Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

#### Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

#### Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

#### Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle 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 Erfah-

rungsaustausch jeden 2. Donnerstag im

Monat um 19.30 Uhr im Beratungszentrum

Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

## November 2013

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

Freitag, 1.11.

- 15.30 Marion Kappler: Deutsche Spuren in Moskau und St. Petersburg\*\*
- 17.30 Kolja Kohlhoff: Meret Oppenheim zum 100. Geburtstag
- 19.30 Prof. Dr. Thomas Naumann: Higgs, Higgs, hurra!  
Neues von der „Weltmaschine“ LHC des CERN\*
- 20.00 Spielfilm: Paulette (2012)

Samstag, 2.11.

- 10.00-Gesundheitstag:
- 14.00 „Das künstliche Gelenk“ – Eintritt frei

Sonntag, 3.11.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder  
Ein Lied an Gott – Elsa Lasker-Schüler
- 11.00 Chor Kreativ – Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt

Montag, 4.11

- 15.30 Arne Franke M.A.: Das wehrhafte Sachsenland –  
Kirchenburgen im südlichen Siebenbürgen\*\*
- 17.00 Gesundheitstag: „Volksleiden Rückenschmerz“ – Eintritt frei
- 19.30 Prof. Johannes Vogel, Prof. Dipl.-Ing. R. Andreas Kraemer:  
Schwimmen im Müll – Meeresverschmutzung  
und ihre Auswirkungen auf das Leben im Wasser\*\* – Eintritt frei
- 20.00 Dokumentarfilm: Colors of Math (2012)

Dienstag, 5.11.

- 15.30 Miriam Magall: Synagogenbau und jüdisches Leben  
in Deutschland nach 1945\*\*
- 18.00 Podiumsdiskussion: Bischof Dr. M. Dröge u.a.: Lass mich damit bloß in Ruhe! –  
oder: Wozu sich überhaupt erinnern?
- 19.30 Dr.-Ing. Martin Bachmann: Bauforschung und Philosophie in Stein\*
- 19.30 Prof. Dr. Ingolfur Blühdorn: „Simulative Demokratie“ –  
Wie die Gesellschaft die Klima- und Nachhaltigkeitskrise bewältigt\*
- 20.00 Dokumentarfilm: Colors of Math (2012)

Mittwoch, 6.11.

- 20.00 Dokumentarfilm: Colors of Math (2012)

Donnerstag, 7.11.

- 15.30 Wolfgang Feyerabend: Zum Wohl der Witwen und Waisen –  
Die Koepjohann'sche Stiftung in Berlin\*
- 17.30 Prof. Dr. Kerstin Störl: Unterwegs bei den Quechua,  
einem der wichtigsten Völker im Inka-Reich\*
- 19.30 Dr. Josef M. Gaßner: Was hat das Universum mit mir zu tun?\*
- 20.00 Spielfilm: Gloria (2012)

Freitag, 8.11.

- 15.30 Dr. Clemens Tangerding: Die eigene Geschichte schreiben.  
Werkzeuge der Familiengeschichtsforschung\*
- 17.30 Thorsten Barnhofer: Achtsamkeitsbasierte Ansätze in der Behandlung  
von Depressionen\*
- 19.30 Dr. med. Dietrich Klinghardt: Borreliose – die Seuche des 21. Jahrhunderts?\*
- 20.00 Spielfilm: Gloria (2012)

Samstag, 9.11.

- 13.00- Chamäleon Erlebnistag Berlin
- 20.00 Vorträge, Reisesmesse, Filme

Montag, 11.11.

- 17.00 Kai-Uwe Küchler: Tibet – zehn Reisen auf das Dach der Welt\*\*
- 17.00 Dokumentarfilm: Tanz mit der Zeit (2007)
- 17.30 Prof. Dr. med. Hanno Botsch: Bachs Musik als Spiegel  
kindlicher Stimmungen und Gefühle\*
- 20.00 Kai-Uwe Küchler: Tibet – zehn Reisen auf das Dach der Welt\*\*
- 20.00 Spielfilm: Gloria (2012)

Dienstag, 12.11.

- 09.30 MathInside – Mathematik ist überall
- 15.30 Dr. Eckhard Bahr: Römer und Reben – das Moselland und seine Geschichte\*
- 17.30 Dr. Eckhard Bahr: Dubai und die Emirate –  
die Arabische Halbinsel und ihre Kulturen\*\*
- 19.30 Nobelpreisträger Prof. Dr. Jules Hoffmann: Die Evolution der natürlichen  
Immunität – Studien an Drosophila im Vergleich mit Wirbeltieren\* – Eintritt frei

Mittwoch, 13.11.

- 15.30 Prof. Dr. med. Carl Erb: Das Glaukom – eine tückische Augenerkrankung  
mit Erblindungsgefahr\*
- 17.30 Jan von Flocken: Die Lincoln-Verschworung\*
- 19.30 Prof. Dr. H. Hofer: Männliche Initiative und weibliche Passivität?\* – Eintritt frei

Donnerstag, 14.11.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Das Rote Rathaus – ein Wahrzeichen von Berlin\*\*
- 17.00 Dokumentarfilm: Eigentlich wollten wir zurückkehren (2012)
- 17.30 Prof. Dr. Clemens Tesch-Römer, Dr. Julia Wolff: Bewegung,  
Engagement und Gesundheit im Alter\*
- 19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Freude erleben\*
- 20.00 Diskussion: Alice Schwarzer u.a.: Prostitution – ein deutscher Skandal

Freitag, 15.11.

- 15.30 Helga Gallas: Kleists aufsässige Töchter.  
Überlegungen zu seinen Frauengestalten\*
- 17.00 Spielfilm: Mr. Morgan's Last Love (2011)
- 17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Im Schatten des Genies?  
Camille Claudel und Auguste Rodin\*
- 19.30 Dr. Volker Kitz: Du machst, was ich will – Wie Lobbyisten arbeiten  
und was wir von ihnen lernen können\*
- 20.00 Prof. Götz W. Werner: „Wirtschaft ist für den Menschen da, nicht umgekehrt“ \*

Samstag, 16.11.

- 12.00- 12. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins
- 16.00 Meine Rechte als Mieter – was ist neu?  
Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt

Sonntag, 17.11.

- 17.00 Studio für Historischen Tanz Berlin e.V.:  
Ein Fest für die Urania – Tanzreigen der Musen
- 19.00 Lesung mit Gaby Köster: Ein Schnupfen hätte auch gereicht

Montag, 18.11.

- 15.30 Dr. Hans Th. Carstensen: Andy Warhol Superstar – ein amerikanischer Traum\*\*
- 17.00 Dokumentarfilm: Vergiss mein nicht (2010)
- 17.30 Dr. Gunnar Strunz: Kärnten – Natur und Kultur zwischen Alpen und Wörthersee\*\*
- 19.30 Prof. Dr. Wolfgang Wippermann: Luther war Antisemit!\*
- 20.00 Spielfilm: Mr. Morgan's Last Love (2011)

Dienstag, 19.11.

- 17.00 Gesundheitstag „Volkskrankheit Arthrose“ – Eintritt frei
- 19.30 Fabian S. Körner: Journeyman – ein Mann, fünf Kontinente und jede Menge Jobs\*
- 19.30 Film Premiere: Sterbefasten – Freiheit zum Tod – Mit Publikumsdiskussion
- 20.00 Spielfilm: Mr. Morgan's Last Love (2011)

Mittwoch, 20.11.

- 15.30-19.00 Neues zu Morbus Parkinson – Hilfe zum Umgang mit der Krankheit\*\*
- 18.00 Informationsveranstaltung: Die Pflege trifft Sie nicht allein
- 19.30 Prof. Dr. Frederick Taylor: Inflation – Der Untergang des Geldes  
in der Weimarer Republik und die Geburt eines deutschen Traumas\*

Donnerstag, 21.11.

- 17.30 Dr. med. Jutta Semler, Dr. med. Achim Kürten: Osteoporose –  
Möglichkeiten der Gesundung\*
- 19.30 Prof. Dr. Michael Bongardt, Prof. Dr. Lutz von Werder, Dr. Ingolf Ebel:  
Atheisten und Christen – Was sie voneinander lernen können\*
- 19.30 Ilan Weiss: Moderne jüdische Witze mit Biss\*

Montag, 25.11.

- 15.30 Christian W. Engelbert: Organpflege im Jahresverlauf –  
Niere und Blase im Herbst/Winter\*
- 17.00 Spielfilm: Die andere Heimat (2013)
- 17.30 Prof. Dr. Kurt Flasch: Warum ich kein Christ bin\*
- 19.30 Prof. Dr. Andreas Wirsching: Gehören Markt und Moral zusammen?  
Über ein historisches Dilemma\*

Dienstag, 26.11.

- 15.30 Dr. med. Olaf Göing: Moderne Kardiologie –  
wann ist welche Untersuchung notwendig?\*
- 17.00 Dokumentarfilm: Die Zeit ihres Lebens (2009)
- 17.30 Dr. Gunnar Strunz: Schlösser und Rittergüter in Pommern und Ermland\*\*
- 19.30 Dr. Andreas Meier: Europa fiel nicht vom Himmel: Die Entstehung  
der europäischen Idee aus dem Trauma des 30-jährigen Krieges\*
- 20.00 Spielfilm: Global Player – Wo wir sind, isch vorne (2013)

Mittwoch, 27.11.

- 15.30 Harry Balkow-Gölitzer: Prominente in Berlin-Friedenau und ihre Geschichten\*\*
- 17.00-20.15 Jürg Roffler: Der Erfahrbare Atem – Die Arbeit von Prof. Ilse Middendorf\*
- 19.30 Prof. Dr. Stephan Lessenich: Politik mit dem Potenzial –  
Der Mensch, nur eine zu wenig genutzte Ressource?\*

Donnerstag, 28.11.

- 15.30 Thomas R. Hoffmann: Tiere in der Kunst\*\*
- 17.30 Friedemann Paul: Multiple Sklerose – neue Erkenntnisse  
zu Ursachen und Diagnosemöglichkeiten\*
- 19.30 Birga Dixel: Von Saftpöten und Kratzbürsten\*\*

Freitag, 29.11.

- 20.00 Prof. Dr. Tim Jackson: Wohlstand ohne Wachstum –  
Leben und Wirtschaften in einer endlichen Welt\*
- 20.00 Das Russische Nationalballett aus Moskau gastiert in der Urania mit:  
Der Nussknacker

Samstag, 30.11.

- 10.00- Gesundheitstag: „Moderne Gefäßmedizin im Fokus –  
13.00 Neue Therapiemöglichkeiten“ – Eintritt frei
- 20.00 Das Russische Nationalballett aus Moskau gastiert in der Urania mit:  
Schwanensee

**Samstag, 16. November 2013**

**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**

## **12. Berliner Mieterratschlag des Berliner Mietervereins**

# **Meine Rechte als Mieter – was ist neu?**

**– Expertenvorträge, Diskussion und Infomarkt –**

### **Die Vorträge**

**Experten für Mietrecht und  
Wohnungspolitik referieren:**

**12.00 Uhr „Das Mietrechtsänderungsgesetz  
– was hat sich für den Mieter geändert?“**

Referent: Frank Maciejewski,  
Berliner Mieterverein e.V.

**13.15 Uhr „Berliner Mietspiegel 2013 –  
was ist anders?“**

Referent: Wibke Werner,  
Berliner Mieterverein e.V.

**14.30 Uhr „Mieterschutz –  
das kann Berlin leisten“**

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

### **Die Probleme und ihre Lösung**

Anfang des Jahres ist das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft getreten mit neuen Vorschriften zur energetischen Gebäudemodernisierung, dem Mietminderungsrecht und prozessrechtlichen Vorschriften. Im Mai wurde der Berliner Mietspiegel 2013 mit Neuerungen bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete veröffentlicht. Darüber hinaus hat sich in Berlin einiges getan oder ist noch in Planung, wie zum Beispiel das Verbot der Zweckentfremdung, die Ausweitung der Kündigungssperrfristverordnung oder die Kappung von Mieterhöhungen.

Aber was genau bedeutet das für die Berliner Mieter? Profitieren sie von den neuen Regelungen oder ist alles nur Makulatur und zu ihren Lasten? Wir stellen die Änderungen vor und klären auf über die Auswirkungen für Mieter.

**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 12. Mieterratschlag: keine Aufnahmegebühr**