



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

Dezember
12/2010

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Vom Regen in die Traufe HARTZ IV



**WEISSBUCH
INNENSTADT**

Wo das Herz
schlägt ...

HEIZEN

Mit dem
richtigen
Dreh

**WEIHNACHTS-
SCHMUCK**

Erlaubt ist,
was nicht
stört

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

www.lagerbox.com

**LAGER sicher
BOX sauber
trocken**

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

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

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

Bestattungsinstitut Hubert Hunold



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

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

 Tag und Nacht **(030) 991 10 87** 

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
 (ehemals Tischlerei Thiering)

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

Renovierung · Modernisierung
 Neubau (300m² Ausstellung)

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

Gardinen-Reich

Gardinen und Dekostoffe
 Sonnenschutzprogramm
 Bodenbeläge

Aufmaß und Montage
 Nähatelier - Verlegearbeiten

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

**MIETERMAGAZIN
 ONLINE LESEN**

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter service.berliner-mieterverein.de

Polsterei Böker
 Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

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

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

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

Die Broschüren

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

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

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

INHALT

PANORAMA

Städtebauförderung: Beton in den Köpfen	6
Mülltarife: Wenn der Vermieter mitmacht, können Mieter sparen	6
Neuregelung des Winterdienstes: Eigentümer deutlicher in der Pflicht	7
Urteilen Sie selbst! Ein Herrgottswinkel im Treppenhaus?	7
Mietrechtsänderung der Bundesregierung: Klimaschutz soll Mieterrechte aushebeln	8
Der Ausstellungstipp: Pracht und Brüche der Mitte	8
IVD-Mietmarkterhebung: München lässt grüßen	9
Schering-Bayer-Neubaupläne: Alle Mieter gekündigt	9
Spandauer Siedlung An der Kappe: Mieter versprechen jetzt Dampf	10
Der Buchtipp: Lektüre zum Bratpfel	10
Der Mietrechtstipp: Wieviel Wärme muss sein?	10
Neues Angebot: Strom vom Gasversorger	11
Wasser-Volksbegehren erfolgreich: Volksentscheid trotz Veröffentlichung	12
Bundesstatistik: Privater Energieverbrauch geht zurück	12
Umstrukturierungsverordnung: Friedrichshain-Kreuzberg zieht nach	13
Der Webtipp: Kaputte Energiesparlampen zur Sammelstelle	13
Der Mietrechtstipp: Zum Heizen verpflichtet?	13

TITEL

Vom Regen in die Traufe: Hartz IV	14
---	----

HINTERGRUND

Weihnachtsschmuck: Erlaubt ist, was nicht stört	19
Weißbuch Innenstadt: Wo das Herz schlägt	20
Umbau der Neubauviertel Ost: Platte ist nicht Platte	22
20 Jahre Zusammenschluss von Ost und West im DMB: Vereint im Erfolg?	24
Heizen: Mit dem richtigen Dreh	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	30

SERVICE

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



14 Ganze 5 Euro beträgt die Erhöhung des Hartz-IV-Regelsatzes. Das lautstark von Bundesministerin von der Leyen angekündigte „Bildungspaket“ erweist sich als Leichtgewicht. Und durch die Hintertür kommt eine Verschlechterung bei der Wohnkostenübernahme: **Enttäuschung und Protest bei den Hartz-IV-Beziehern**



Alle Jahre wieder **19** werden Fenster, Balkone und Fassaden mit weihnachtlichem Lichterschmuck reich dekoriert. Erlaubt ist, was gefällt – und nicht belästigt.



24 Seit 20 Jahren sind die **Mieter in Ost und West vereint** unter dem Dach des Deutschen Mieterbundes. Ein Rückblick.

Betr.: MieterMagazin 11/2010, Seite 6, Rainer Bratfisch: „Rauchmelder – Besser nicht auf den Staat warten“

Rauchmelder in Meck-Pom Pflicht

Der Landesverband Mecklenburg-Vorpommern des Deutschen Mieterbundes hat darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 48 Abs. 4 der Landesbauordnung der Einbau von Rauchmeldern auch in Bestandswohnungen bis zum 31. Dezember 2009 verpflichtend wurde und nicht wie summarisch dargestellt bis 2014.

Betr.: MieterMagazin 10/2010, Seite 19, Elke Koepping: „Erstes Berliner Mietshaus in Passivbauweise – Öko-Traum zum Mieten“

Kurze Freude

Die Freude über Ihren Artikel zum das Passivhausprojekt währte leider nicht lange – gerade so lange, bis ich mir die Wohnungsangebote im Internet angesehen hatte. Die Wohnnebenkosten der dort angepriesenen Vier- (123 Quadratmeter-) und Fünf- (152 Quadratmeter-) Zimmerwohnung belaufen sich nicht auf die im Artikel genannten 1 bis 1,50 Euro, sondern auf glatte 2 Euro pro Quadratmeter! Der Abstand zum Berliner Durchschnitt (2,35 Euro) ist damit eher gering. Auch die ausgewiesenen anteiligen 50 Cent pro

Quadratmeter für die Heizkosten sind meines Erachtens ein wenig Passivhaus-tauglicher Wert. Leitet man aus diesen Kosten die Verbräuche ab (auf der sicheren Seite liegend mit dem Gasag-Tarif Komfort: 9,52 Euro pro Monat und 6,43 Cent pro kWh, Stand 1. Oktober 2010), so kommt man auf einen schon stattlichen Wert von rund 80 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr. Trotz Abzug des Warmwasserbedarfs übersteigt dieser deutlich den Passivhauswert von 15 kWh. Es kann natürlich auch daran liegen, dass die Heizkostenabschläge in den Angeboten deutlich zu hoch angesetzt wurden. Das wäre ebenfalls wenig mieterfreundlich. Energieeinsparung und Klimaschutz sind eine Gemeinschaftsaufgabe. Solche Projekte rücken dieses wichtige Thema – zumindest in Fachkreisen – nicht in das rechte Licht.
Dr.-Ing. A. Renner, per E-Mail

Wir haben den Bauherrn des beschriebenen Passivhauses, Paul Grunow, die Leserschrift mit der Bitte um Erläuterung vorgelegt und folgende Antwort erhalten: „Die Leistungsfähigkeit des Passivhauses am Arminplatz wird per Messung und Zertifikat belegt und ist die zentrale Idee dieses Hauses. Die Betriebskostenabschläge sind dagegen konservativ mit Aufschlag gewählt, um Nachzahlungen im ersten Jahr zu vermeiden. Wir halten dies für fairer dem Mieter gegenüber, auch wenn die Fachkreise – und wir übrigens auch – deutlich weniger erwarten.“
Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2010, Seite 6, Jens Sethmann: „Alter Schlachthof – Rinderställe zu Townhouses“

Klüngelwirtschaft

In welcher heilen Welt leben Sie denn? Zu hoffen, das der Berliner Senat ausreichend preiswerten Wohnraum schafft, ist doch seit vielen Jahren obsolet. Im Gegenteil: Preiswerter Wohnraum wurde vor einigen Jahren an Großinvestoren verhöckert. Die Klüngelwirtschaft,

egal welcher Partei, schantz lukrative Baugrundstücke lieber ihren Freunden zu, die damit dann sehr, sehr gute Geschäfte machen. Ich prophezeihe schon jetzt ein gleiches Vorgehen bei der Bebauung des Flughafengeländes Tempelhof. Von einem schwarz-gelben Senat hätte ich so etwas erwartet, aber von einem rot-roten ist es ein Skandal. Hoffentlich erinnern sich die Wähler im nächsten Jahr an diese Politik, wenn sie ihr Kreuzchen machen.
J. Bretter, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2010, Seite 9, Birgit Leiß: „Modernisierung Märkisches Viertel – Chaos-Sanierung mit Auszeichnung“

Ungezählte Anrufe

Ihr Bericht entspricht insofern nicht den Tatsachen, als alles noch viel schlimmer ist als beschrieben. Ich kann schon gar nicht mehr zählen, wie oft ich und meine Frau wegen der Sanierungsarbeiten bei der Gesobau und den betroffenen Firmen angerufen haben.
E. u. G. Büttner, per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2010, Seite 7: „Urteilen Sie selbst – Lüftungsverbot für Kettenraucher?“

Steinzeitliche Rechtslage

Die Rechtslage ist hinlänglich bekannt: Rauchen gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, die Nutzung der Wohnung (einschließlich Balkon), ohne dem Gestank und den Schadstoffen der rauchenden Nachbarn ausgesetzt zu sein, leider nicht. Eine Rechtslage, die noch aus der Steinzeit zu stammen scheint. In den meisten Betrieben gibt es mittlerweile einen Anspruch auf einen rauchfreien Arbeitsplatz, der Anspruch auf rauchfreies Wohnen ist jedoch Utopie und wird es wohl auf absehbare Zeit auch bleiben. Die offenbar einzige Möglichkeit, der Qualmbelästigung dauerhaft aus dem Weg zu gehen, ist das Wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus, natürlich mit ausreichend großem Abstand zu den Nachbarhäusern.
G. Sommer, per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Behrenstr. 1 C, 10117 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmw@berliner-mieterverein.de · Konto: Commerzbank (BLZ 10040000) 771900801 (Beiträge) und 771900800 (sonstige Zahlungen, Abo) · 58. Jahrgang 2010
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Rainer Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons, Wibke Werner · **Titel:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** Berliner Stadtreinigung, Degewo, Udo Engelhard/DMB, Julia Gandras, Paul Glaser, Maik Jespersen, Oliver Kirpal, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Wolkenhauer · **Layout:** Susanne Nöllgen/ GrafikBüro
Anzeigen: Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 033397/22500, Fax 033397/22396 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, 10997 Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, 38315 Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2010/2011

Alle Beratungsstellen des Berliner Mietervereins bleiben an Heiligabend, den Weihnachtsfeiertagen, Silvester und Neujahr geschlossen. Nur die Beratungszentren und die Hauptgeschäftsstelle sind von Montag, dem 27. Dezember, bis einschließlich Donnerstag, dem 30. Dezember 2010, zu den üblichen Zeiten geöffnet. Auch die Telefonberatung findet an diesen Tagen von 13 bis 16 Uhr statt.

Weitere Auskünfte zu den Beratungsstellen erhalten Sie über unser Servicetelefon: ☎ 226260.

BMV-Infoblätter im Internet

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

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

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>

In eigener Sache

Jahresende ist Rückblickzeit. Für das MieterMagazin ist das Jahr 2010 – „in eigener Sache“ – mit einer recht umfassenden grafischen Neugestaltung seiner Druckausgabe und seines Internetauftritts verbunden. Mittlerweile und nach vier Ausgaben können wir resümieren, dass sich die mit den „Renovierungsarbeiten“ verbundenen Hoffnungen auf ein besseres Handling und ein ansprechenderes Erscheinungsbild wohl erfüllt haben.

Jahresende ist auch „Ausblickzeit“. Und da schaut die Redaktion mit viel Spannung auf das kommende Jahr. Neben weiteren harten Auseinandersetzungen um mietrechtliche Weichenstellungen hält 2011 nämlich für die Berliner ein besonderes „politisches Ereignis“ parat, das das MieterMagazin für seine Leser mit viel Interesse verfolgen wird: die Wahlen zum Abgeordnetenhaus.

Ihnen, den Leserinnen und Lesern des MieterMagazin und Mitgliedern des Berliner Mietervereins wünschen BMV-Vorstand und Geschäftsführung wie auch die Redaktion alles Gute für das kommende Jahr.



Der Einsender dieses Fotos, Oliver Kirpal, fragte sich, wie man wohl auf diesen Balkon kommt.

Augenblicke

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

MieterMagazin online

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

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Beton in den Köpfen

Im Bundeshaushalt für 2011 wurde die Städtebauförderung von 610 Millionen Euro auf 455 Millionen Euro zusammengestrichen. Besonders drastisch ist der Einschnitt beim Teil-Programm Soziale Stadt, das um 70 Prozent gekürzt wird. Damit sind auch in Berlin viele Quartiersmanagement-Projekte akut vom Aus bedroht.

Aus der Städtebauförderung werden die Stadterneuerung, der städtebauliche Denkmalschutz, der Stadtumbau und die Programme „Aktive Stadtzentren“ und „Soziale Stadt“ finanziert. Die Mittel des Bundes werden in der Regel von den Ländern und den Kommunen ergänzt.

Gegen die im September verkündete Absicht, die Städtebauförderung auf 305 Millionen Euro zu halbieren, regte sich von allen Seiten Widerstand. Bei einer Sachverständigenanhörung im Bundestags-Bauausschuss haben sich Ende Oktober alle Experten der Kommunalverbände, der Mietervereine und der Immobilien- und Bauwirtschaft gegen die Kürzung ausgesprochen. Die Städtebauförderung müsse stattdessen auf einem hohen Niveau verstetigt werden. „Die Städtebauförderung ist vor allem als Konjunkturförderungsmittel und Maßnahme zur sozialen Gerechtigkeit unverzichtbar“, sagte Mieterbund-Präsident Franz-Georg Rips bei der Anhörung.

Die Bundesregierung hatte inzwischen die ursprünglich geplante Kürzung zur Hälfte zurückgenommen, schlug im Übrigen aber alle Experten-Warnungen in den Wind. Der Haushaltsausschuss des Bundestages beschloss am 11. November eine 25-prozentige Reduzierung auf 455 Millionen Euro.

Besonders dramatisch ist der Kahlschlag beim Quartiersmanagement-Programm Soziale Stadt: Statt 95 Millionen Euro bekommen die bundesweit 571 Quartiersmanagements – darunter 34 in Berlin – im nächsten Jahr nur noch 28,5 Millionen Euro vom Bund, also 70 Prozent weniger.

Zudem sollen die Gelder ausschließlich für investive Maßnahmen ausgegeben werden – also nur noch für Bauprojekte, nicht mehr für Bildungsangebote, Integrationskurse oder Jugendprojekte.

„Das gefährdet nicht nur den Erfolg all dessen, was Quartiersmanager und Bewohner in den vergangenen Jahren für ihre Stadtteile erreicht haben, es gefährdet den sozialen Frieden in den Städten“, erklärt Sören Bartol, SPD-Baupolitiker im Bundestag. Gerade die Verknüpfung von baulichen Maßnahmen und Projekten zu Integration, Kultur und Spracherwerb machen den Erfolg des Quartiersmanagements aus. „Die Regierung hat nicht



Foto: Susanne Wolkenhauer

Protest gegen die Streichung der Städtebauförderungsmittel im Oktober vor dem Bundesbauministerium

begriffen, dass allein Investitionen in Beton nicht ausreichen“, so Bartol. „Denn wenn der soziale Kitt nicht hält, sind auch Investitionen in Gebäude und Wohnumfeld in den Sand gesetzt.“ Berlins Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) hält Bauminister Ramsauer ein „eklatantes Politikversagen“ vor. Der Arbeitskreis Berliner Quartiersmanager befürchtet, dass im nächsten Jahr viele Maßnahmen auslaufen müssen. *Jens Sethmann*

MÜLLTARIFE

Wenn der Vermieter mitmacht, können Mieter sparen



Die „Orange Box“ wird ab Januar kostenlos von der Stadtreinigung aufgestellt

Foto: Sabine Münch

Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) wollen Mieter zum Sammeln von Wertstoffen animieren. Die neuen Tarife für 2011/2012 stehen unter dem Motto: Wer trennt, spart.

Die „Orange Box“, die die BSR seit einigen Monaten in den Hinterhöfen aufstellt und die ab Januar 2011 flächendeckend eingeführt werden soll, wird ab dem kommenden Jahr „zur Steigerung der Akzeptanz“ nichts mehr kosten. Darin können Elektrokleingeräte, Kunststoffe, Spielzeug, Metalle, Alttextilien, Holz und Datenträger entsorgt werden. Diese Wertstoffe lassen sich problemlos recyceln, landen jedoch viel zu häufig in der grauen Restmülltonne.

Die Leerung der grauen Tonne wird im kommenden Jahr teurer: im Schnitt um 0,7 Prozent, maximal um 2,2 Prozent pro Jahr. So steigen die Preise für die kleinste, 60 Liter fassende Tonne von 63,50 auf 64,08 Euro im Quartal. Auf der anderen

Seite werden die sogenannten Komforttarife um 50 Prozent gesenkt. Sie werden fällig bei längeren Wegen bis zum Müllfahrzeug oder wegen zu überwindender Hindernisse. Für den Berliner Mieterverein lässt diese erhebliche Absenkung der Komforttarife Zweifel an ihrer ursprünglichen Berechtigung aufkommen. Den Mietern solle es jedoch recht sein, kommentiert Michael Roggenbrodt, stellvertretender BMV-Geschäftsführer. Wenn die Hausverwaltung vernünftig plane, könnten sich die Müllkosten für die Mieter sogar reduzieren, so Roggenbrodt. Denn durch die Entsorgung von Wertstoffen in der entgeltfreien Orange Box könne im Gegenzug die Anzahl der teuren Restmülltonnen verringert werden. Erhöhen werden sich auch die Preise für die Sperrmüllabfuhr, und zwar pauschal um fünf Euro beziehungsweise um einen Euro pro Kubikmeter. Für die Straßenreinigung werden ab Januar um 0,9 Prozent höhere Entgelte fällig. *Kristina Simons*

Die neuen Tarife im Internet: www.bsr.de/12738.html

NEUREGELUNG DES WINTERDIENSTES

Eigentümer deutlicher in der Pflicht

Im vergangenen Winter sind zahlreiche Grundstückseigentümer ihrer Pflicht zur Schneebeseitigung und Bekämpfung der Winterglätte nicht hinreichend nachgekommen. Die entstandene Eisglätte führte zu unliebsamen Rutschpartien und vielen Verletzungen. Mobilität und Versorgung insbesondere älterer und behinderter Menschen waren massiv eingeschränkt. Auch die behördliche Kontrolle versagte. Doch wie ein weiteres Winterchaos verhindert werden kann, daran scheiden sich nach wie vor die Geister.

Die Senatsumweltverwaltung legte einen Gesetzentwurf vor, mit dem sowohl Verantwortlichkeiten klar gestellt als auch Umfang und Aufgaben des Winterdienstes ausgeweitet werden sollen. Der Entwurf wurde Mitte November mit geringfügigen Änderungen beschlossen. Besonderer Streitpunkt war die Beseitigung der Eisbildung. Anstelle der alten Definition des Winterdienstes als Winterglätte- und Schneebekämpfung wurde nunmehr schriftlich festgelegt, dass der Winterdienst die Schneeräumung, das Bekämpfen von Winter- und Eisglätte mit abstumpfenden Mitteln sowie die Beseitigung von Eisbildungen umfasst. Die Begriffe Eisglätte und Eisbildungen sind neu definiert. Auch der Mieterverein verlangt, dass Eisflächen bei Gefahr für die körperliche Unversehrtheit zu beseitigen sind. „Wenn Streugut nicht reicht, müssen andere Methoden zur Eisbeseitigung gewählt werden“, erklärt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Die Vermieterverbände sehen in den neuen Festlegungen hingegen überzogene Anforderungen mit unnötigen Kosten, die Schneeräumdienste halten die gesetzliche Regelung praktisch für undurchführbar. Dem widerspricht der umweltpolitische Sprecher der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus, Daniel Buchholz. Schließlich haben zahlreiche Grundstückseigentümer auch im letzten

Winter bewiesen, dass die notwendigen Arbeiten bewältigt werden können.

Hoffnungen auf einen besseren Vollzug des Winterdienstes macht sich der Berliner Mieterverein auch aufgrund der gesetzlichen Neuregelungen, dass die Übertragung der Verantwortung für einen ordnungsgemäßen Winterdienst auf eine öffentlich-rechtliche Stelle durch eine sogenannte Übernahmeregelung nicht mehr möglich ist. Die Haus- und Grundstückseigentümer sind zur Durchführung des Winterdienstes verpflichtet: Beauftragen sie Dritte, müssen sie diese kontrollieren.

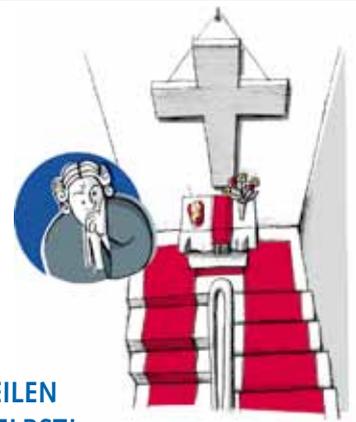
Neu geregelt wurde auch, dass auf Gehwegen in Straßen der Reinigungsklasse 1 und 2 ab November 2012 die Gehwege auf 1,50 Meter Breite zu räumen sind. Zudem wurde der Einsatz der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) deutlich ausgeweitet. Sie sind nun auch zuständig für den gehwegseitigen Winterdienst in Haltestellenbereichen von Bussen und bei bestimmten Straßenbahnhaltestellen sowie für die Wege zu den Haltestellen und den Bereich vor den Wartehallen. Ebenfalls wird der Winterdienst in Fußgängerzo-



Foto: Berliner Stadtreinigung

nen und auf bestimmten öffentlichen Plätzen in die Zuständigkeit der BSR gegeben. Das Gesetz findet jetzt auch Anwendung auf Taxiplätze und auf Zugänge und Vorplätze von Bahnhöfen des öffentlichen Personenverkehrs sowie auf direkte Verbindungswege zwischen Umsteigebahnhöfen.

mm



URTEILEN SIE SELBST!

Ein Herrgottswinkel im Treppenhaus?

An der Anbringung biblischer Motive in Gemeinschaftsräumen wie dem Treppenhaus scheiden sich nicht nur in Kiezen mit einem hohen Anteil muslimischer Mieter die Geister. So ärgerte sich die protestantische Mieterin Sonja Roller* aus Münster jeden Tag neu über die von ihrer Nachbarin zur Demonstration ihrer religiösen Gefühle im Treppenhaus aufgestellten Madonnenstatuette und minderte ihre Miete, um ihren Vermieter zu deren Beseitigung zu zwingen. Der sah sich jedoch nicht in der Pflicht und klagte auf vollständige Zahlung des Mietzinses – schließlich stünden im katholisch geprägten Münster ohnehin genug Madonnenstatuen herum. Auch im überhaup nicht katholischen Dortmund sah sich eine Mieterin erheblich eingeschränkt, als ihr Vermieter ein 40 Zentimeter hohes Kruzifix im Treppenhaus aufhängte. Denn als Zahnärztin hatte sie zahlreiche muslimische Patienten. Sie fürchtete Beschwerden und erhebliche Einbußen in ihrem Praxisbetrieb. Wie hätten Sie entschieden?

Das Amtsgericht Münster gab im Fall der Mieterin Roller dem Vermieter Recht. Zur Mietminderung sei ein Mieter nur berechtigt, wenn die Gebrauchstauglichkeit seiner Wohnung beeinträchtigt sei. Es stellte jedoch auch fest, dass die Nachbarin nicht berechtigt war, die Madonnen-Statue im Treppenhaus aufzustellen. Anders sah das Dortmunder Landgericht die Sache mit dem Kruzifix, denn das blieb hängen: Ein privater Vermieter dürfe – anders als staatliche Institutionen wie Schulen – in seinem Treppenhaus tun und lassen, was er will.

Elke Koepfing

AG Münster, Urteil vom 22. Juli 2003

– 3 C 2122/03 – und LG Dortmund

– 11 S 52/02 –

* Name von der Redaktion geändert

MIETRECHTSÄNDERUNG DER BUNDESREGIERUNG

Klimaschutz soll Mieterrechte aushebeln

Aus dem Hause der Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) liegt jetzt ein Entwurf des geplanten Mietrechtsänderungsgesetzes vor. Danach sollen die Rechte der Mieter deutlich beschnitten werden.

haltlos dulden, ohne während der Bauarbeiten bei entsprechenden Belastungen die Miete mindern zu dürfen. Der neu geschaffene Tatbestand der energetischen Modernisierung umfasst laut Gesetzesentwurf „alle Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen“. Darin sind also sowohl Maßnahmen enthalten, von denen der Mieter auch profitiert – beispielsweise ein effizienteres Heizsystem oder Wärmedämmung –, als auch Dinge, von denen er gar keinen Vorteil hat. Die Kosten aller dieser Maßnahmen sind von den Mietern über die elfprozentige Modernisierungsumlage zu tragen. Schon heute sind die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen meist viel höher als die Einsparungen bei den Nebenkosten.

„Ein klassisches Beispiel für reine Klientelpolitik“ ist für DMB-Präsident Rips die Einschränkung des Mietminderungsrechts. „Selbst wenn jeder zweite Mieterhaushalt eines Zehn-Familien-Hauses seine Miete um 20 Prozent kürzen würde, hätte der Vermieter nur Minderein-

nahmen in Höhe von 600 Euro“, rechnet Rips vor. „Niemand macht davon Investitionsentscheidungen über mehrere Hunderttausend Euro abhängig.“ Die Mieter mindern die Miete auch nicht, weil sie die energetische Modernisierung ablehnen oder ihren Vermieter ärgern wollen, sondern weil der Gebrauchswert ihrer Wohnung eingeschränkt ist, wenn die Fenster mit Planen verhängt werden, Wasser oder Heizung zeitweise abgestellt sind oder Baulärm und -dreck das Wohnen beeinträchtigen.

Auch das Verfassen von Modernisierungsankündigungen soll für den Vermieter einfacher werden. Bei energetischen Modernisierungen soll er nicht mehr detailliert darlegen müssen, wie hoch die Energieeinsparung sein wird. Er dürfe stattdessen „auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen“.

Wenn ein Vermieter trotzdem noch eine fehlerhafte oder gar keine Modernisierungsankündigung verschickt, soll die Modernisierungsmieterhöhung erst mit sechsmonatigem Zeitverzug in Kraft treten.

„Das ist für Mieter problematisch“, merkt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), an. Wenn beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen im Außenbereich unangekündigt begonnen werden, können Mieter nur noch unter erschwerten Bedingungen Härtegründe dagegen vorbringen. Dass die Miete dann ein halbes Jahr verspätet erhöht wird, ist dabei nur ein kleines Trostpflaster.

Um das vielbeschworene „Mietnomadentum“ zu bekämpfen, soll der Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht erhalten, wenn der Mieter die Kautions nicht zahlt. „Neue Kündigungstatbestände sind überflüssig“, kommentiert Franz-Georg Rips. „Hierdurch wird nicht ein Mietnomadenfall verhindert. Schon nach geltendem Recht können Mietnomaden, die die Miete nicht zahlen, fristlos gekündigt werden.“

Jens Sethmann



Foto: Christian Muhrbeck

Wird energetisch modernisiert, soll das Recht auf Mietminderung künftig entfallen

Geht es nach der Bundesregierung, dann sollen beim Klimaschutz die Mieter mehr Lasten tragen. Ihrem Gesetzesentwurf zufolge müssen Mieter „energetische Modernisierungen“, zu denen der Eigentümer verpflichtet ist, in Zukunft vorbe-

DER AUSSTELLUNGSTIPP

Pracht und Brüche der Mitte

Wo liegt eigentlich die Mitte Berlins? Die St. Marien- und Nikolaikirche sind die letzten Zeugen einer Berliner Altstadt, die durch fortlaufende Modernisierung, Kriegszerstörung und sozialistische Hauptstadtplanung ausgelöscht wurden. Das jetzige Aussehen der Mitte Berlins ist umstritten. Wem gehört sie und was gehört hierher? Mit der Sonderausstellung „Berlins vergessene Mitte“ rückt das Stadtmuseum Berlin die einstige Pracht, aber auch die vielen Brüche ins Bewusstsein der Öffentlichkeit und zeichnet die oft dramatische Entwicklung nach. Dabei konzentriert sich die Präsentation auf die ständigen Veränderungen, die mit der Industrialisierung begannen. In der Ausstellung werden hauptsächlich Fotografien der Stadtbilddokumentation seit 1840 gezeigt, aber auch Material aus privater Hand. Darunter sind viele bislang noch nicht veröffentlichte Fotos und Filme über die Stadtbaugeschichte Berlins zu sehen.

Bettina Karl



■ Berlins vergessene Mitte, Stadtmuseum Berlin, Ephraim-Palais, bis zum 27. März 2011, Eintritt 5 Euro, ermäßigt: 3 Euro, Poststraße 16, 10178 Berlin, täglich 10 bis 18 Uhr, Mittwoch 12 bis 20 Uhr, Montag geschlossen

München lässt grüßen

Die Mieten in Berlin gehen nach oben – besonders in einigen bevorzugten Wohnlagen. Das besagt auch der aktuelle Immobilienpreisservice 2010/2011 des Immobilienverbandes IVD Berlin-Brandenburg.

In Top-Lagen von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Prenzlauer Berg herrschten teilweise Münchener Verhältnisse mit Spitzenkaltmieten von bis zu 18 Euro pro Quadratmeter, so Andreas Habath, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg. Und auch in Steglitz-Zehlendorf liegen die Spitzenmieten bei 12 Euro pro

Quadratmeter. Im Schnitt würden bei Neuvermietungen in Standardwohnlagen 5,85 Euro pro Quadratmeter fällig – im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um ein Prozent. In Vorzugswohnlagen, etwa in Szenekiezen und traditionell sehr guten Wohnlagen, liege die Durchschnittsmiete mit Quadratmeterpreisen von 7,20 Euro sogar um drei Prozent über dem Vorjahreswert. „Einige Außenbezirke verzeichnen hingegen auch Abwertungen“, sagt Habath. So seien die Durchschnittsmieten in Spandauer Standardlagen leicht auf 5,50, in guten bis sehr guten Lagen auf 6,50 Euro pro Quadratmeter ge-



Foto: Christian Muhrbeck

sunken. Die im IVD-Immobilienpreisservice erfassten Marktmieten geben die aktuell registrierten Abschlussmieten wieder, die laut IVD rund 35 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels liegen.

Kristina Simons

In Top-Lagen wie in Teilen des Bezirks Mitte kostet die Miete schon mal 18 Euro pro Quadratmeter

SCHERING-BAYER-NEUBAUPLÄNE

Alle Mieter gekündigt



Foto: Christian Muhrbeck

Die Schering-Mieter wollen zusammenhalten und bleiben

Um eine neue Verwaltungszentrale zu bauen, will die „Bayer Schering Pharma AG“ im Wedding ein Wohnhaus abreißen. Die 20 Mietparteien im Altbau Fennstraße 35-37/Am Nordhafen 1 haben Ende September von Schering eine Kündigung erhalten. Die Begründung erscheint allerdings nicht sehr stichhaltig. Die Mieter wollen sich wehren.

Zum 31. Dezember 2010 sollen die ersten Mieter ihre Wohnung räumen. Den Mietern, die lange im Haus wohnen, wird eine Frist bis zum 30. September 2011 eingeräumt.

Bayer-Schering hatte im Frühjahr einen „Site Master Plan“ vorgestellt: Das Unternehmen möchte am Nord-

hafen ein neues Hauptgebäude mit Mitarbeiterrestaurant und Konferenzzentrum errichten. Das Wohnhaus steht den Plänen für diesen „PharmaCampus“ im Wege (wir berichteten im MieterMagazin 6/10: „Abriss for a better life?“). Die 2006 im Bayer-Konzern aufgegangene Schering AG ist seit 1985 Eigentümerin des Hauses.

Das bestehende Schering-Hauptgebäude an der Müllerstraße ist angeblich „stark sanierungsbedürftig“ und soll später abgerissen werden. Dessen Sanierung und die vorübergehende Anmietung von repräsentativen Büroflächen seien deutlich teurer als der geplante Neubau der Firmenzentrale. „Diese Maßnahme ist erforderlich, um die Rentabilität des Unternehmens zu erhalten beziehungsweise zu steigern“, heißt es im Kündigungsschreiben an die Mieter. Die Kündigung sei notwendig, weil Bayer-Schering „durch die Fortsetzung des Mietsverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“.

In welchen Fällen eine solche Begründung der Kündigung ausreicht,

ist juristisch umstritten. Für Mietrechtsanwalt Christoph Müller ist sie nicht nachvollziehbar: „Dass Bayer ohne diese Umbaupläne pleite geht, ist unwahrscheinlich.“ Der Bayer-Konzern habe nämlich vier Wochen nach den Kündigungen stolz erklärt, dass er sein Ziel, den Umsatz im Jahr 2010 um fünf Prozent zu steigern, erreichen werde.

Senat und Bezirk haben das Bauvorhaben währenddessen begrüßt. Entsprechende Äußerungen von Senatsbaudirektorin Regula Lüscher und Mittes Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) werden im Kündigungsschreiben ausführlich zitiert. Dass Aussagen von SPD-Politikern als Begründung für Kündigungen herangezogen werden, passt nicht so recht zu dem Bild der Mieterpartei, das die Berliner SPD derzeit von sich zu zeichnen versucht. Um Bayer-Schering den Weg zu ebnen, hat der Bezirk die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und ein Sozialplanverfahren in Gang gesetzt.

Die Mieter lassen sich davon jedoch nicht beirren. „Wir wollen hier bleiben“, sagt Gülay Bulcun, Sprecherin der Mieter, „und wir halten weiterhin zusammen.“ Jens Sethmann

SPANDAUER SIEDLUNG AN DER KAPPE

Mieter versprechen jetzt Dampf

Diese Wasch-
küchendecke macht
keinen vertrauens-
erweckenden
Eindruck

Die Mieter der Wohnsiedlung An der Kappe in Spandau sind mit ihrer Geduld am Ende. Seit die 1200 Wohnungen an eine sogenannte Heuschrecke verschert wurden, vergammelt die Anlage zusehends. Mittlerweile hat sich eine Mieterinitiative gegründet.

Im Jahre 2004 war die 80 Jahre alte Siedlung von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag an die „Draaipunt Holding“ mit Sitz in Amsterdam verkauft worden. Zwar habe auch die Gewobag in den letzten Jahren nicht mehr viel in die Wohnungen investiert, sagt Bernd Schulz, der seit über 30 Jahren dort wohnt. Aber damals seien wenigstens die Mieten niedrig gewesen. Die neue Verwaltung beantworte indessen nicht einmal Beschwerden und Mängelanzeigen: „Man kann schreiben und telefonieren – das Einzige, was wir bekommen, sind

Mieterhöhungen und Kündigungen“, so Bernd Schulz.

Man habe bereits auf Klagen der Mieter zur Erreichbarkeit reagiert, heißt es dazu bei der Verwaltung, der „Treureal Property Management GmbH“. Die Telefonanlage sei aufgerüstet und eine wöchentliche Mietersprechstunde eingerichtet worden. Auch der Vorwurf, dass die Instandhaltungspflichten vernachlässigt werden, weist Sprecher Heinz Colligs zurück. Doch der Augenschein vermittelt in der Siedlung einen anderen Eindruck: Bröckelnde Balkone, Putzschäden, eine Waschküche, in der die Decke heruntergekommen ist und Dachböden, in die es hineinregnet – das sind deutliche Indizien für eine unterlassene Instandhaltung. Für die Mieter haben die Schäden an Dach und Fassade zudem extrem hohe Heizkosten zur Folge. Die Bewohner berichten auch, dass es in vielen Woh-

Foto: Sabine Münch



nungen Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel gibt – und das bei Miethöhen von bis zu 350 Euro für eine 42 Quadratmeter große Wohnung.

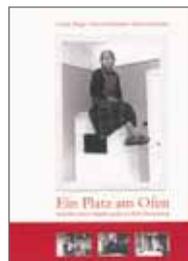
„Zu verdanken haben wir das alles dem Land Berlin, das die Privatisierung an solche Heuschrecken zugelassen hat“, empört sich Bernd Schulz. Die Bürgerinitiative will nun Dampf machen. Zu einem Mietertreffen Anfang November kamen schon einmal rund 160 Bewohner. *Birgit Leiß*

DER BUCHTIPP

Lektüre zum Bratapfel

Mit dem Ofen, besonders jenem aus Kacheln gefertigten, der unlängst noch in sämtlichen Berliner Altbauwohnstuben anzutreffen war, verbinden sich vermutlich mentalitätsbedingt unterschiedliche Gefühle: Dem Einen ist die tönernerne Feuerstelle Quell unangenehmer Erinnerungen an die Mühen, die die Beschaffung des Heizmaterials und Entsorgung der Asche mit sich brachte. Der Andere kann sich in eine Bratapfelduft-durchdrungene Heimeligkeit hinein erinnern, die sich heute bei zentraler Beheizung trotz Vorhandenseins moderner Surrogate wie etwa dem Kaminfeuer auf DVD nicht einstellen will. Beiden Charakteren sei ein „Platz am Ofen“ nahegelegt. In diesem Buch, Teil 1, steht der Kachelofen, seine Technik, seine Formen und seine Kulturhistorie im Vordergrund der Betrachtung. Im Hintergrund steht das gute alte Stück im zweiten Teil des Buchs, wo es die Kulisse bildet für fotografierte Alltagsszenen aus Berliner Wohnzimmern, die aufschlussreiche Dokumente kleinbürgerlichen Zeitgeistes vor 80 bis hundert Jahren sind. Empfehlung: Lesen Sie das Buch oder blättern Sie darin bei Kerzenschein an einem nasskalten Dezembertag neben einem – wenn vorhanden – Behaglichkeit verströmenden Ofen.

Udo Hildenstab



■ Binger, Hellemann, Seydewitz: Ein Platz am Ofen, Velten, 160 Seiten, zahlreiche Schwarz-Weiß-Abbildungen, 11,80 Euro Das Buch ist auch Katalog einer gleichnamigen Ausstellung im Ofenmuseum Velten, die noch bis 31. Dezember 2010 zu sehen ist. Infos unter www.ofenmuseum-velten.de



DER MIETRECHTSTIPP

Wieviel Wärme muss sein?

Ist im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, so betragen die vom Vermieter geschuldeten Mindest-Raumtemperaturen in der Zeit von 6 bis 23 Uhr für Wohnräume 20 Grad Celsius und für Bad und Toilette 21 Grad Celsius, in der übrigen Zeit in allen Räumen 18 Grad Celsius. In einer früheren Entscheidung des Landgerichts Berlin genügten den Richtern für die Schlafräume nachts 17 Grad Celsius, im Bad hielten sie aber 23 Grad Celsius für notwendig (LG Berlin vom 25. November 1994 – 65 S 192/94). Bei der Warmwasserversorgung muss eine Temperatur von 40 Grad Celsius gewährleistet sein. Will der Mieter eine mangelhafte Heizleistung rügen, so muss er zuvor Messungen bei maximaler Heizleistung in der Mitte des Raumes vornehmen und dokumentieren – dabei sollte das verwendete Thermometer auf einem Tisch in circa einem Meter Höhe über dem Boden aufgestellt werden. *mr*

NEUES ANGEBOT

Strom vom Gasversorger

Der Gasversorger Gasag AG will in Berlin ab Januar 2011 auch Strom anbieten. Der soll billiger sein als der Vattenfall-Grundversorgungstarif.

Den Strom will die Gasag mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft selbst erzeugen, und zwar in dezentralen Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Diese erzeugen sowohl Wärme als auch Strom und sollen zunächst vor allem in Wohnanlagen aufgestellt werden. „Wir werden zunächst mit größeren Hausverwaltungen verhandeln“, sagt Josette Honnef, stellvertretende Pressesprecherin der Gasag. „Aber auch private Eigentümer können sich an die Gasag wenden, um Möglichkeiten der Zusammenarbeit auf dem Gebiet der KWK zu besprechen.“

Die Hauseigentümer sollen die Wärme zum selben Preis bekommen wie bisher. Den KWK-Strom will die Gasag den Mietern anbieten. Durch die dezentrale Stromerzeugung vor Ort fallen keine Stromsteuer und keine Netznutzungsentgelte an. Deshalb will die Gasag beim Preis voraussichtlich fünf Prozent unter dem Grundversorgungstarif des örtlichen Stromanbieters Vattenfall Europe bleiben. Für diesen Tarif („Berlin Basis Privatstrom“) verlangt Vattenfall derzeit 5,90 Euro als monatlichen Grundpreis und 20,23 Cent pro Kilowattstunde.

Zunächst können nur die Mieter in den Häusern mit KWK-Anlage und in benachbarten Gebäuden das Angebot nutzen. Die Gasag plant jedoch schnellstmöglich eine Ausweitung auf die ganze Stadt und hofft



Foto: Christian Mührbeck

Im nächsten Jahr verkauft die Gasag auch Strom aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen

auf 100000 Stromkunden innerhalb der nächsten fünf Jahre. In diesem Zeitraum will das Unternehmen dafür mehr als 50 Millionen Euro investieren.

Kristina Simons

Anzeige

Erstbezug nach Sanierung, große Küche, Fließ-
tes Wannenbad, Balkon, K...



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

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



WASSER-VOLKSBEGEHREN ERFOLGREICH

Volksentscheid trotz Veröffentlichung

Zwei Wochen nach dem erfolgreichen Volksbegehren haben der Senat und die privaten Anteilseigner das Vertragswerk der Wasserbetriebe-Privatisierung vollständig ins Internet gestellt. Der Volksentscheid wird dennoch durchgeführt.

Das von der Initiative „Berliner Wassertisch“ angeregte Volksbegehren war erfolgreich. Mit über 280 000 gültigen Unterschriften kamen innerhalb von vier Monaten deutlich mehr als die notwendigen 172 000 zusammen. So unter Druck gesetzt, haben der Senat und die privaten BWB-Anteilseigner RWE und Veolia am 10. November den Konsortialvertrag zur Teilprivatisierung mit sämtlichen Anlagen und späteren Änderungen veröffentlicht. Grundlage dafür ist das im Juli neu gefasste Informationsfreiheitsgesetz. Aus den Dokumenten geht hervor, was eigentlich schon alle wussten: RWE und Veolia wird eine übermäßig hohe Rendite garantiert. Nach der Privatisierung von 49,9 Prozent

der BWB-Anteile im Jahr 1999 sind die Berliner Wasserpreise um ein Drittel auf ein bundesweites Spitzenniveau angestiegen.

„Wasser geht uns alle an“, sagt der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD), der die Verhandlungen führte. „Darum begrüße ich die Entscheidung der privaten Mitgesellschafter, meinem Wunsch nach Offenlegung der Verträge nachzukommen.“ Für Wirtschaftssenator Harald Wolf (Linke) war dieser Schritt „überfällig“.

„Wowereit flüchtet nach vorn und verfehlt das Ziel“, kommentiert der Berliner Wassertisch. „Der Arbeitsauftrag an den Senat ist eindeutig: Wir Berliner fordern die kostengünstige, verbraucherfreundliche und bürgernahe Rekommunalisierung, erklärt Wassertisch-Sprecher Thomas Rudek.

„Ziel bleibt, ungeachtet der Veröffentlichung, die Neuverhandlung der Verträge, die das Land Berlin geknebelt und die Wasserpreise in die Höhe getrieben haben“, sagt Harald Wolf. „Insbesondere die Gewinngarantien für die Privaten wollen wir

zugunsten der Verbraucher verändern“, ergänzt der SPD-Fraktionsvorsitzende Michael Müller. „Sofern sich die Möglichkeit des Rückkaufs zu machbaren Konditionen in den Verhandlungen bietet, wollen wir diesen Weg einschlagen“, so Müller. Obwohl die Hauptforderung des Volksbegehrens erfüllt ist, kommt es dennoch zum Volksentscheid. Der Senat hält die im Begehren vorgeschlagene Klausel, dass Verträge unwirksam sein sollen, wenn sie nicht veröffentlicht werden, für verfassungswidrig und wird deshalb das Anliegen nicht übernehmen. Folglich werden die Berliner spätestens Ende Februar an die Wahlurne zur Abstimmung gerufen. Wenn dann mindestens ein Viertel der Wahlberechtigten, also rund 614 000 Berliner, mehrheitlich dafür stimmt, erlangt das Begehren Gesetzeskraft. *Jens Sethmann*

➔ Die Vertragsunterlagen der Privatisierung der Wasserbetriebe können auf den Seiten www.berlin.de/sen/finanzen/ und www.wasserpartner-berlin.de eingesehen oder heruntergeladen werden.



Frischer Wind: Die Vertragsmodalitäten mit den BWB-Eignern sollen neu verhandelt werden

Foto: Christian Muhrbeck

BUNDESSTATISTIK

Privater Energieverbrauch geht zurück

Die privaten Haushalte in Deutschland nutzen immer weniger Energie fürs Wohnen. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) verringerte sich der Verbrauch von Haushaltsenergie zwischen 2005 und 2009 um insgesamt 6,7 Prozent.

Für das Heizen verbrauchten die privaten Haushalte im Jahr 2009 rund 71 Prozent der Energie. 2005 waren es noch knapp zehn Prozent mehr, im Jahr 2000 sogar über 20 Prozent – und das, obwohl gleichzeitig die Zahl der Haushalte und die durchschnittliche Wohnfläche zugenommen haben. Der Grund: Eine bessere Wärmedämmung und moderne Heiz-

technik – außerdem wird als Reaktion auf deutliche Heizkostensteigerungen in den vergangenen Jahren deutlich sparsamer geheizt.

Der Stromverbrauch, der 2008 erstmals in der Nachkriegsgeschichte gegenüber dem Vorjahr gesunken war, verringerte sich weiter: zwischen 2005 und 2009 um insgesamt zwei Prozent. Allerdings nutzten die privaten Haushalte 2009 mehr Energie fürs Kochen und Bügeln (plus 4,3 Prozent) und für elektrische Haushalts- und Kommunikationsgeräte (plus 6 Prozent). Als Gründe sehen die Statistiker eine größere Geräteausstattung und die gestiegene Zahl der Haushalte.



Foto: Christian Muhrbeck

Beim Erdgas sank der Verbrauch 2009 im Vergleich zu 2005 um 3,6 Prozent. Besonders stark, nämlich um knapp ein Viertel, ging im gleichen Zeitraum der Mineralölverbrauch zurück. Kräftig nach oben gegangen ist mit 15,8 Prozent der Verbrauch sonstiger Energieträger wie Brennholz und Holzpellets. *ks*

Besonders beim Mineralöl ist der private Verbrauch rückläufig

UMSTRUKTURIERUNGSVERORDNUNG

Friedrichshain-Kreuzberg zieht nach

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat Ende Oktober beschlossen, für einen Block am Urbanhafen eine Umstrukturierungsverordnung aufzustellen. Damit sollen die Mieter vor übermäßigen Mietsteigerungen nach einer Modernisierung geschützt werden. Es ist das erste Mal, dass dieses Instrument in Berlin außerhalb Pankows angewendet wird.

In dem gründerzeitlichen Block zwischen Carl-Herz-Ufer, Baerwald- und Wilmsstraße sind in drei Komplexen mit zusammen 50 Wohnungen umfangreiche energetische Modernisierungen angekündigt, die Mieterhöhungen um bis zu 70 Prozent nach sich ziehen würden. „Das bedeutet für die Mehrzahl der Mieter, dass sie ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können“, sagt Bezirksbürgermeister Franz Schulz. Die gut durchmischte Bewohnerstruktur würde sich in diesem Gebiet verschlechtern.

Um die Verdrängung der Mieter zu vermeiden und eine sozialverträgliche Sanierung zu gewährleisten, hat sich der Bezirk entschlossen, eine Umstrukturierungsverordnung anzuwenden. Im Geltungsbereich einer solchen Satzung wird die Genehmigung von Baumaßnahmen von einem Sozialplan abhängig gemacht. Eine Mieterberatungsgesellschaft ermittelt die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Mieter und erstellt daraufhin einen Sozialplan, der Vereinbarungen zum Bauablauf und zur Miethöhe enthält. Die nach der Modernisierung zu zahlende Miete soll sich am jeweiligen Haushaltseinkommen orientieren.

Die Umstrukturierungssatzung wird nur selten angewandt. Als im Jahr 2006 bei der Sanierung der Grünen Stadt in Prenzlauer Berg eine weitreichende Mieterverdrängung drohte, hat der Bezirk Pankow das Instrument aus den Tiefen des Baugesetzbuches ausgegraben. Die berlin-

Foto: Sabine Münch



weit erstmalige Anwendung wurde ein Erfolg und auch ein weiteres Sanierungsvorhaben konnte auf diese Weise sozialverträglich durchgeführt werden.

Am Kreuzberger Carl-Herz-Ufer greift nun erstmals ein anderer Bezirk die positiven Pankower Erfahrungen mit der Umstrukturierungssatzung auf. „Ich verbinde damit die Hoffnung, dass der Bezirk einen Beitrag für einen sozialen Mieterschutz leisten kann“, sagt Franz Schulz, der sich auch vorstellen kann, das Instrument künftig vermehrt anzuwenden.
Jens Sethmann

Der dreieckige Block am Landwehrkanal unterliegt jetzt den Bestimmungen einer Umstrukturierungsverordnung

DER WEBTIPP

Kaputte Energiesparlampen zur Sammelstelle

Gasentladungslampen wie Energiesparlampen oder stabförmige Leuchtstofflampen enthalten geringe Mengen Quecksilber und gehören deshalb nicht in den Hausmüll. Bundesweit existieren inzwischen mehr als 2100 Stellen, in Berlin 53, die diese Lampen aus Privathaushalten kostenfrei entgegennehmen. Der kürzeste Weg zu ihnen führt über das Online-Portal www.lichtzeichen.de. Nach Eingabe der Postleitzahl oder des Ortsnamens werden die nächstgelegenen Sammelstellen, aufsteigend nach der Entfernung, aufgelistet. In den Handelseinrichtungen können haushaltsübliche Mengen an Energiesparlampen, bei den kommunalen Sammelstellen zusätzlich auch Leuchtstoffröhren abgegeben werden. Die Abgabe ist kostenfrei. Die Altlampen sollten sauber und unverpackt abgegeben werden.



rb

DER MIETRECHTSTIPP

Zum Heizen verpflichtet?

Mieter, deren Wohnungen an unbeheizte Wohnungen angrenzen, stellen sich häufig die Frage, ob der Nachbar nicht verpflichtet ist, während seiner Abwesenheit die Wohnung zu heizen. Oder im Fall leer stehender Wohnungen: Muss der Vermieter heizen? Nach Ansicht der Gerichte müssen sowohl Vermieter als auch Mieter vorübergehend oder auch dauerhaft leer stehende Wohnungen nur soweit beheizen, dass Frostschäden (etwa ein Wasserrohrbruch) auszuschließen sind (AG Potsdam vom 21. September 1995 – 26 C 366/95). Der Mieter ist nicht verpflichtet, während der Heizperiode auch in seiner Abwesenheit die Beheizung der Wohnung in der Weise sicherzustellen, dass sämtliche Heizkörperventile mindestens auf Stufe eins eingestellt sind, entschied das Amtsgericht Schöneberg am 12. Juli 2006 – 104 a C 147/06. Ein Richter am Amtsgericht Saarbrücken urteilte, dass es jedem Mieter unbenommen sei, seine Wohnung nach individuellen Bedürfnissen zu beheizen. Erst wenn durch geringes Heizen Schäden entstehen können, läge eine Pflichtverletzung des Mieters vor (AG Saarbrücken vom 9. Dezember 2009 – 4 C 487/08).

mr

Protestdemonstration gegen die Hartz-IV-Politik der Bundesregierung am 16. Oktober in Berlin

Foto: Sabine Münch



HARTZ IV

Vom Regen in die Traufe

Auf die rund 6,7 Millionen Menschen, die bundesweit von Arbeitslosengeld II leben, kommen im nächsten Jahr umfangreiche Änderungen zu. Die Ende Oktober vom Bundeskabinett beschlossene Hartz-IV-Reform ist zwar noch nicht vom Bundestag verabschiedet. Doch die vorgesehenen „Neuerungen“ lassen für die Betroffenen nichts Gutes hoffen. Als willkürlich berechnet und völlig unzureichend kritisieren Sozialverbände und Oppositionspolitiker eine Erhöhung des Regelbedarfs um 5 Euro. Doch auch die geplante Neuregelung beim Umgang mit den Wohnkosten bringt Hartz-IV-Empfängern eher eine Verschlechterung ihrer Situation.

In einem aufsehenerregenden Urteil hatte das Bundesverfassungsgericht im Februar 2010 die bisherigen Hartz-IV-Regelsätze für nicht verfassungsgemäß erklärt. Nicht ihre Höhe an sich wurde moniert, sondern eine nicht nachvollziehbare Berechnung, insbesondere bei den Leistungen für Kinder und Jugendliche. Die Bundesregierung wurde aufgefordert, bis Ende 2010 eine Neuberechnung vorzulegen. Aber die nun beschlossene Anhebung des monatlichen Regelsatzes für Erwachsene von derzeit 359 Euro auf 364 Euro wurde nach Ansicht vieler Fachleute eher von der Haushaltslage diktiert als vom tatsächlichen Bedarf der Betroffenen. Die Sätze für Kinder bleiben sogar unverändert: Je nach Alter betragen sie 215, 251 oder 287 Euro. Die Berechnungen der Gesamtleistungen für Familien seien statistisch



kaum haltbar und „im Ergebnis absolut realitätsfremd“, kritisiert Ulrich Schneider, Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbands: „Eine Statistik, die monatlich 6,93 Euro für Windeln ausweist oder Heranwachsenden lediglich 70 Euro im ganzen Jahr für Schuhe zugesteht, kann nicht ohne Plausibilitätsprüfung übernommen werden.“ Nach Berechnungen des Verbandes müsste der

Absurde Rechnung

monatliche Regelsatz für Erwachsene 416 Euro betragen, allerdings unter der Voraussetzung, dass für größere Anschaffungen wieder einmalige Beihilfen eingeführt würden. Datengrundlage für die Ermittlung der Hartz-IV-Sätze ist die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes, wobei

die einkommensschwächsten 15 Prozent der Bevölkerung herangezogen wurden. Im Klartext: Die durchschnittlichen Ausgaben der ärmsten Haushalte werden zum Maßstab dafür genommen, was Hartz-IV-Bezieher zusteht. Die Folgen sind zuweilen absurd. Weil die Referenzgruppe im entsprechenden Zeitraum mangels entsprechender Mittel weder Waschmaschine noch Kühlschrank gekauft hat, fließen solche Ausgaben auch nicht in den Regelbedarf eines Hartz-IV-Empfängers ein. Lediglich für die Neuausstattung einer Wohnung sind einmalige Zuschüsse vorgesehen. Geht die Waschmaschine kaputt, bleibt den Betroffenen nur übrig, beim Jobcenter ein rückzuzahlendes Darlehen zu beantragen. Alle großen Sozialverbände, von der Caritas über den Paritätischen Wohlfahrtsverband bis hin zur

Diakonie halten die beschriebene 15-Prozent-Marke für willkürliche Trickerei. „Es liegt der Verdacht nahe, dass die politisch Verantwortlichen so lange hin- und hergerechnet haben, bis das Ergebnis eine minimale Erhöhung der Regelsätze war, die nicht einmal die Preissteigerungsrate der letzten Jahre ab-

Die Sozialverbände machen mobil mit Plakaten



Foto: Christian Muhrbeck

Das „Bildungs-
paket“ der Bun-
desregierung für
Hartz-IV-Familien
wird dem Bedarf
nicht gerecht

deckt“, meint auch Berlins Sozialse-
natorin Carola Bluhm (Linke). Insge-
samt 22,78 Euro monatlich sind bei-
spielsweise für Fahrkosten berück-
sichtigt – damit kann man sich nicht
einmal eine Sozialkarte der BVG
für 33,50 Euro kaufen. Eine gesell-
schaftliche Teilhabe der Menschen
werde dadurch unmöglich gemacht,
kritisiert der Geschäftsführer des
Berliner Mietervereins (BMV), Rei-
ner Wild.

Auch das „Bildungspaket“, ein Lieb-
lingsprojekt von Bundesarbeitsmi-
nisterin Ursula von der Leyen (CDU),
stößt auf wenig Zustimmung. Bis zu
250 Euro pro Jahr sollen künftig ein-
kommensschwache Familien für ihr
Schulkind erhalten: für Schreibhefte



Foto: Sabine Münch

und Schulranzen, aber auch für Klas-
senausflüge, ein warmes Schulmit-
tagessen oder den Nachhilfelehrer.
Als völlig unzureichend bezeichnet
der Paritätische Wohlfahrtsverband
diese Pauschale. „Was wir brauchen

sind bedarfsgerechte Regelsätze und
ein einklagbarer Rechtsanspruch
auf individuelle Förderleistungen“,
so Schneider. Immerhin hat Frau von
der Leyen (CDU) auf mehrere Kritik-
punkte reagiert. Statt wie ursprüng-
lich vorgesehen, ausschließlich Gut-
scheine auszugeben, sollen nun
teilweise auch Direktüberweisungen
möglich sein. Um Stigmatisierungen
zu vermeiden, sind zudem nicht nur
Hartz-IV-Empfänger unterstützung-
berechtigt, sondern ein erweiterter
Kreis bedürftiger Familien. Heftig
umstritten ist, dass ausgerechnet die
ohnehin völlig überlasteten Jobcenter
darüber entscheiden sollen, ob bei-
spielsweise ein Nachhilfelehrer nötig
ist oder nicht. Im nun vorliegenden
Gesetzentwurf heißt es, dass auf
Wunsch auch die Kommunen die
Umsetzung des Bildungspakets
übernehmen können.

Bereits beschlossene Sache ist die
Neuordnung der Jobcenter. Sie war
zwingend notwendig geworden,
nachdem das Bundesverfassungs-
gericht die bisherige „Mischverwal-
tung“ aus Bund und Kommunen im
Dezember 2007 für verfassungswid-
rig erklärt hatte. Das entsprechende
Berliner Ausführungsgesetz wird
zum 1. Januar 2011 in Kraft treten.
Zwar bleibt die Grundstruktur als
Mischverwaltung erhalten – jetzt
gesetzlich abgesichert –, dennoch
ergeben sich organisatorische Neue-
rungen. „Wir haben es künftig zwar
mit einer Behörde völlig neuer Art zu
tun, aber die Arbeitslosen erhalten
auch weiter alle Leistungen aus einer
Hand“, so Arbeitsministerin Bluhm.
Es werde auch weiterhin in jedem
Bezirk ein Jobcenter geben.
Erstaunlich wenig öffentlicher Pro-
test ist bislang zu den geplanten

Hartz-IV-Empfänger: Überdurchschnittliche Arbeitsmotivation

In weiten Teilen der Öffentlichkeit
gelten Hartz-IV-Bezieher als bequem
und antriebslos. Wer für seinen Le-
bensunterhalt hart arbeiten muss, hat
oft kein Verständnis dafür, dass an-
dere die Ausgaben für Miete und
Grundbedarf vom Staat erhalten.
Doch die meisten ALG-II-Empfänger
würden nur allzu gern in geregelte
Arbeitsverhältnisse wechseln, wie ei-
ne neue Studie des Instituts für Ar-
beitsmarkt- und Berufsforschung
(IAB) belegt. Arbeitsmoral und -mo-
tivation sind sogar höher als beim
Rest der Bevölkerung, so das Ergeb-
nis der repräsentativen Umfrage un-
ter mehr als 10000 Hartz-IV-Bezie-
hern zwischen 15 und 65 Jahren.
So wären die meisten bereit, eine
gering bezahlte Arbeit unterhalb
des Qualifikationsniveaus anzuneh-
men. Auch die Bereitschaft, ungüns-
tige Arbeitszeiten oder weite Wege
zur Arbeit in Kauf zu nehmen, ist
höher als bei Beschäftigten. Von ei-
nem Ausruhen in der „sozialen Hän-
gematte“ kann keine Rede sein.
Mehr als die Hälfte der ALG-II-Emp-
fänger geht mindestens 20 Stunden
pro Woche einer nützlichen Tätig-
keit nach. Die Betroffenen versor-
gen Kinder, pflegen Angehörige, bil-
den sich weiter – oder gehen arbei-
ten und bekommen ALG II nur zur
Aufstockung. Was viele zudem nicht
wissen: Nur rund 60 Prozent der Hil-

fe-Empfänger sind überhaupt ver-
pflichtet, nach Arbeit zu suchen.
Von ihnen gaben zwei Drittel an,
sich intensiv um einen Job zu be-
mühen. Die anderen 40 Prozent
stehen dem Ar-
beitsmarkt inso-
fern nicht zur Ver-
fügung, als sie ge-
sundheitlich ein-
geschränkt sind
oder weil sie eine
Ausbildung absol-
vieren.
Lediglich 350000
Leistungsempfän-
ger – von insge-
samt rund fünf
Millionen – ge-
hen keiner Tätig-
keit nach und su-
chen auch nicht
aktiv nach Ar-
beit. Doch auch
sie sind nicht alle „Drückeberger“:
„Diese Gruppe besteht zu großen
Teilen aus älteren Hilfebedürftigen
und beschreibt sich gesundheitlich
als stark eingeschränkt“, merken
die Arbeitsmarktforscher in ihrer
Studie dazu an.
bl

Die IAB-Studie im Internet unter
[http://doku.iab.de/kurzber/2010/
kb1510.pdf](http://doku.iab.de/kurzber/2010/kb1510.pdf)



Foto: Christian Muhrbeck

Die meisten
Hartz-IV-Emp-
fänger sind be-
reit, eine Tätig-
keit unterhalb
ihrer Qualifika-
tion auszuüben

Änderungen bei den Unterkunftskosten für Hartz-IV-Empfänger zu vernehmen. Nach dem Willen der schwarz-gelben Koalition können die Kommunen künftig einheitliche Pauschalen für Miete und Heizkosten festlegen. Voraussetzung ist, „dass auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ausreichend freier Wohnraum verfügbar ist und dies dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entspricht“, wie es im Gesetzesentwurf heißt. Die Kommunen müssen die Pauschalierung nach bestimmten Kriterien in einer Satzung begründen. Während bisher davon auszugehen war, dass die von der FDP favorisierte Pauschalierung generell eingeführt wird, soll die Handhabung den Kommunen nun also freigestellt werden. Das bedeutet mehr Entscheidungsspielraum – aber eben auch die

Pauschalierung führt zu mehr Ungerechtigkeit

Möglichkeit, auf dem Rücken der Arbeitslosen zu sparen. Angesichts leerer Kassen in vielen Kommunen ist zu befürchten, dass die Pauschalen niedrig ausfallen. Bisher erhalten ALG-II-Bezieher die tatsächlichen Wohnkosten erstattet – sofern diese angemessen sind. Die entsprechenden Mietobergrenzen hat Berlin in der Ausführungsvorschrift (AV) Wohnen festgelegt. Pauschalen würden dagegen bedeuten, dass eine bestimmte Sum-

me ausgezahlt wird – unabhängig davon, wie viel man wirklich für die Miete bezahlen muss. „Das macht natürlich nur Sinn, wenn das Mietniveau vor Ort relativ homogen ist“, meint eine Sprecherin des Bundesarbeitsministeriums. Man verspreche sich davon einen geringeren Verwaltungsaufwand, weil nicht mehr in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind. Begründet wird die Pauschalierung zudem mit größerer Transparenz und Rechtssicherheit. Gerade um den Begriff der Angemessenheit habe es viel Streit gegeben.

In der Tat haben die komplizierten Regelungen zu einer noch nie dagewesenen Klageflut geführt. Seit Inkrafttreten von Hartz IV hat es allein in Berlin 100000 Gerichtsverfahren gegeben – bei der Hälfte davon ging es um die Unterkunftskosten. Dass nun ausgerechnet die Pauschalierung zu weniger Klagen führen soll, ist wenig einleuchtend. Der Deutsche Mieterbund (DMB) rechnet sogar mit einer Zunahme der Rechtsstreitigkeiten: „Ich befürchte eine unübersehbare Vielzahl von regionalen und lokalen Definitionen der Frage, welche Kosten für Wohnung und Heizung angemessen sind“, so DMB-Präsident Dr. Franz-Georg Rips. Pauschalen, insbesondere für Heizkosten, lehnt der DMB ab. Die Festlegung auf durchschnittliche Heizkosten mache keinerlei Sinn, denn je nach Heizungsart und energetischem Zustand des Hauses unterscheiden sich die Ausgaben erheblich.

Bei der Festlegung der Pauschalen sollen sich die Kommunen am „einfachen Standard“ des örtlichen Wohnungsmarktes orientieren. „Katastrophal“ nennt die Berliner Abgeordnete Elke Breitenbach (Linke) diesen Passus: „Künftig bleibt den Leuten nur die unsanierte Platte oder Wohnungen mit unterstem Standard.“ Zwar tendierten die Berliner Sozialgerichte und das Bundessozialgericht schon in der Vergangenheit dazu, das untere Segment für Hartz-IV-Bezieher als ausreichend zu betrachten. Doch erstmals wird im Gesetz ausdrücklich festgelegt,



Fotos: Christian Muhrbeck

Bei einer Neuvermietung kommen für Hartz-IV-Empfänger schon heute nur noch Wohnungen am Stadtrand in Frage, die Innenstadtmieten liegen weit über den Richtsätzen



dass die Mieten im untersten Bereich des Mietspiegels liegen müssen. „Das bildet die Wirklichkeit auf dem Wohnungsmarkt in keiner Weise ab: Gerade bei Neuvermietungen werden häufig Mieten weit oberhalb des Mietspiegels verlangt“, kritisiert BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Schon jetzt haben die Betroffenen große Probleme, eine Wohnung zu finden. Es mache keinen Sinn, größeren Druck auf Hartz-IV-Empfänger auszuüben, denn das untere Marktsegment werde immer kleiner, meint die Linke-Abgeordnete Elke Breitenbach, die eine „Entwicklung in Richtung Armenhaus“ befürchtet: Für die Großstädte wür-

◀ Die Jobcenter werden neu strukturiert, die Leistungen gibt es aber weiter aus einer Hand



Foto: Christian Muhrbeck

Marktmieten: Die Realität bleibt außen vor

Foto: Christian Muhrbeck



Wer kann, legt aus eigener Kraft was drauf. Wer nicht, muss räumen

Die vom Jobcenter übernommenen Kosten der Unterkunft hinken der Wirklichkeit auf dem Berliner Wohnungsmarkt hoffnungslos hinterher. Vor allem in den angesagten Innenstadtbezirken ist für ALG-II-Bezieher kaum noch etwas zu finden. 378 Euro warm darf eine Wohnung für einen Single-Haus-

halt kosten. Das ist – zumindest wenn man sich mit einer Einzimmerwohnung begnügt – nicht wenig, doch der Markt ist gerade bei den Kleinwohnungen praktisch leergefegt. Noch schwieriger wird es bei den größeren Wohnungen. Maximal 444 Euro Warmmiete darf ein Zweipersonenhaushalt ausgeben, bei drei Personen sind es 542 Euro. Eine Zweizimmerwohnung für 444 Euro warm anzumieten – das ist mittlerweile ein nahezu aussichtsloses Unterfangen. In den Beratungsstellen hat man die Erfahrung gemacht, dass immer mehr ALG-II-Bezieher die Differenz zwischen dem festgelegten Richtwert und der tatsächlichen Miete aus eigener Tasche aufbringen. Zahlen dazu haben weder die Jobcenter noch die Senatssozialverwaltung. „Es ist schon fast die Regel, dass sich die Leute durch Ein-Euro-Jobs oder den Verkauf auf Flohmärkten etwas dazuverdienen“, sagt Michael Breitkopf von der Sozialberatung Friedrichshain. Wohnungen zu finden, die den festgelegten Oberwerten entsprechen,

sei nahezu unmöglich. Die Folge: Mietrückstände und in letzter Konsequenz auch immer häufiger Räumung und Obdachlosigkeit. Ansonsten bleibt wohnungssuchenden Hartz-IV-Empfängern nichts anderes übrig, als in eine weniger begehrte Gegend zu ziehen – und damit ihr soziales Umfeld zu verlieren. Nicht nur der Berliner Mieterverein, auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) fordert seit langem eine Anhebung der Richtwerte. Doch die längst überfällige Anpassung der AV Wohnen wird vom Senat immer wieder verschoben. Lediglich für die Single-Haushalte wurde der Höchstsatz im Jahre 2009 angehoben. Bei den größeren Wohnungen hat sich seit 2005 nichts getan – trotz eines neuen Mietspiegels und trotz gestiegener Nebenkosten. *bl*

de das bedeuten, dass die Gruppe der Einkommensschwachen an den Stadtrand gedrängt und auf diese Weise Segregation provoziert wird. Auch der Berliner Mieterverein fordert die Beibehaltung der bisherigen Regelung, wonach die Wohnkosten

Mieterverein kritisiert politischen Widerspruch

im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen sind. Geschäftsführer Reiner Wild hält den vorliegenden Gesetzentwurf nicht nur aus sozialpolitischen, sondern auch aus stadtentwicklungspolitischen Gründen für wenig durchdacht und kontraproduktiv: „Auf der einen Seite werden Millionen in Quartiersmanagement-Gebiete gesteckt – auf der anderen Seite wird die soziale Entmischung gefördert“.

Was genau auf Berlin zukommt, ist derzeit nicht absehbar. „Wir wollen abwarten, was von dem Entwurf Realität wird und dann die Spielräume für Berlin definieren“, meint eine Sprecherin von Sozialsenatorin Bluhm, die als erklärte Gegnerin der Pauschalen gilt. Auch die Fra-

ge, ob es in der Hauptstadt ein ausreichendes Wohnungsangebot gibt, sei erst dann zu klären. Ein denkbares Zukunftsszenario ist auch, dass einem Neuköllner Arbeitslosen weniger Miete gezahlt wird als einer Wilmersdorferin. Der Gesetzentwurf erlaubt die Festlegung regional unterschiedlicher Angemessenheitswerte.

Noch befindet sich der Gesetzentwurf im parlamentarischen Verfahren. Die zweite und dritte Lesung im Bundestag ist für Anfang Dezember

geplant, der Bundesrat wird sich am 17. Dezember damit befassen. Findet sich keine Mehrheit, ist die nächste Station der Vermittlungsausschuss. Derzeit sieht es danach aus, dass die Regelungen zu den Unterkunftskosten separat und zu einem späteren Zeitpunkt gesetzlich festgelegt werden. Anders als bei den Regelsätzen gibt es hier keinen von den Verfassungsrichtern vorgegebenen Druck, bis zum 1. Januar 2011 zu einer Neufassung zu kommen.

Birgit Leib



Foto: Christian Muhrbeck

Den Sozialgerichten droht eine weiter zunehmende Arbeitsbelastung durch die neue Hartz-IV-Gesetzgebung

WEIHNACHTSSCHMUCK

Erlaubt ist, was nicht stört

Alle Jahre wieder werden in vielen Mietshäusern Fenster und Balkone weihnachtlich geschmückt. Doch an der Fassade hochkletternde Nikoläuse und blinkende Lichterketten sind nicht jedermanns Sache, insbesondere wenn letztere das Schlafzimmer erleuchten. Kann man sich dagegen wehren? Und muss man die Erlaubnis des Vermieters einholen, bevor man sich ans Dekorieren macht?

■ Weitere Informationen zur Gefahr durch Lichterketten bietet der Berliner Senat im Internet unter www.berlin.de/lagesi/themen/41137.html

Die weihnachtliche Dekoration tendiert an mancher Fassade zum Exzessiven

Der Brauch, Haus und Garten weihnachtlich zu schmücken, kommt ursprünglich aus den USA. Auch hierzulande werden Rentiergespanne und mehrfarbige und blinkende Lichtgebilde immer beliebter. Grundsätzlich, so heißt es beim Deutschen Mieterbund (DMB), haben Mieter das Recht, die eigene Wohnung, Fenster und Balkon in der Vorweihnachtszeit je nach Geschmack und Phantasie zu dekorieren.

Außerhalb der Wohnung sind jedoch gewisse Grenzen zu beachten. Wer einen großen Weihnachtsmann oder ähnliches an der Außenfassade anbringen will, muss vorher den Vermieter fragen. Wenn die Fassade dazu angebohrt werden muss oder wenn der äußere Eindruck des Hauses beeinträchtigt wird, muss der Vermieter dies nicht erlauben. Dabei spielt nicht nur der persönliche Geschmack des Hauseigentümers eine Rolle, sondern auch örtliche Gegebenheiten. Stehen bei den Nach-

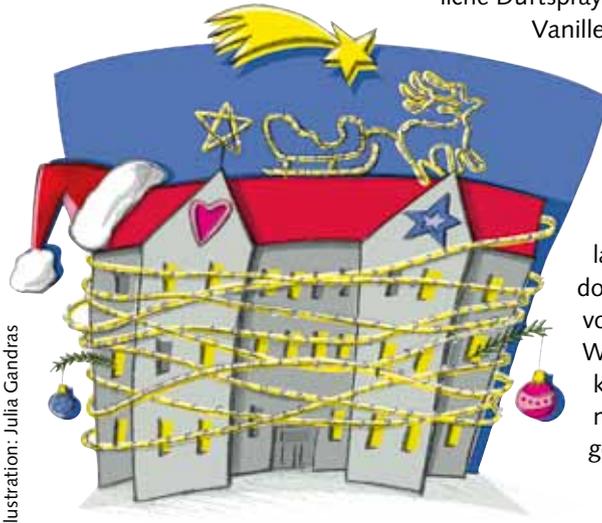


Illustration: Julia Gandras

barn schon Weihnachtsmänner oder ist der Weihnachtsschmuck im Hinterhof von außen nicht sichtbar angebracht, kann der Vermieter nicht allein mit dem Argument, das Haus werde optisch verschandelt, ein Verbot aussprechen. Scheint der Schmuck jedoch sehr hell, blinkt auffällig oder leuchtet stark in benachbarte Wohnungen hinein, kann der Vermieter sein Veto einlegen. Wichtig ist zudem, dass Weihnachtsmänner, Tannenbäume & Co. richtig gesichert werden, so dass sie auch bei Wind und Wetter nicht abstürzen und Passanten gefährden können.

Keine Störung zu nachtschlafener Zeit

Weihnachtsmuffel müssen also mit der – aus ihrer Sicht – kitschigen Pracht leben. Über Geschmack lässt sich nun mal nicht streiten. Nicht hinnehmen muss man jedoch, dass man durch wild blinkende Lichterspiralen und ähnliche Spielereien um den Schlaf gebracht wird. Hier kann man sich wehren und zum Beispiel verlangen, dass die Beleuch-

ung ab 22 Uhr abgeschaltet wird. Ansprechpartner ist der Vermieter, ganz gleich ob die Störung vom eigenen oder vom Nachbarhaus ausgeht. Der Vermieter ist verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen. Bei schwerwiegenden nächtlichen Störungen hat der Mieter das Recht, die Miete zu mindern. Auch im Treppenhaus ist nicht alles erlaubt. Weihnachtliche Duftsprays – egal ob Tanne,

Vanille oder Zimt – dürfen dort nicht versprüht werden, da sonst das Zusammenleben beeinträchtigt würde, entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf vom 16. Mai 2003 – 3 Wx 98/03). Adventskränze an der Wohnungstür sind jedoch gestattet.

Insgesamt gibt es jedoch wenige richterliche Entscheidungen

zu dem Thema – vermutlich auch, weil das Thema Weihnachtsdekoration auf vier bis sechs Wochen im Jahr beschränkt ist. Das Landgericht Köln beschäftigte sich vor einigen Jahren mit einer Lichterkette, allerdings spielte sich der Streit in einer Wohnungseigentümergeinschaft ab (LG Köln vom 11. Februar 2008 – 29 T 205/08). Das Gericht entschied, dass eine weithin sichtbare, dauerhaft am Balkongeländer angebrachte Lichterkette eine beeinträchtigende bauliche Veränderung darstelle, die die übrigen Eigentümer nicht zu dulden brauchen. Von den Nachbarn könne auch nicht verlangt werden, die lästigen Lichteinwirkungen durch Rollläden oder das Anbringen von Gardinen auf das zumutbare Maß abzusenken, urteilte das Landgericht Wiesbaden in einem anderen Fall (LG Wiesbaden vom 19. Dezember 2001 – 10 S 46/01). Hier ging es allerdings um den Dauerbetrieb einer Außenleuchte, die den Nachbarn störte. Grundsätzlich gilt: Rücksichtnahme und Toleranz sind besser als der Gang vor den Kadi.

Birgit Leiß

Licht und Schatten

Der Stromverbrauch der Weihnachtsdeko wird oft unterschätzt. Insbesondere die beliebten Lichterschläuche können bei sechswöchiger Benutzung mit bis zu 30 Euro zu Buche schlagen. Eine Alternative sind LED-Lichterketten. Sie verbrauchen 80 bis 90 Prozent weniger Strom als herkömmliche Glühlämpchen. Auch in punkto Brandgefahr haben sie Vorteile. Bei Tests von Lichterketten werden nämlich immer wieder erhebliche Sicherheitsmängel festgestellt, sogar zu tödlichen Stromschlägen kann es kommen. Beim Kauf sollte man daher unbedingt darauf achten, dass die Ware über ein Gütesiegel für geprüfte Sicherheit verfügt. Allerdings sind auch schon Produkte aus China mit einem gefälschten GS-Zeichen aufgetaucht. Verbraucherschützer raten insbesondere bei Billigprodukten aus Fernost zur Vorsicht. Im Zweifelsfall sollte man den Händler fragen, ob er sich von der Gültigkeit des GS-Zeichens überzeugt hat.

bl

Foto: Sabine Münch



Grablegung, Reanimierung, Renaissance – das Schicksal der Innenstädte wird regelmäßig neu beschworen

WEISSBUCH INNENSTADT

Wo das Herz schlägt ...

Grabgesänge auf die deutschen Innenstädte waren in den vergangenen Jahrzehnten Routine. Nun aber hat sich der Wind gedreht. Der Diskurs über die Renaissance der Städte beherrscht Wissenschaft, Medien und Politik. Wo sich Erfolgsgeschichten anbahnen, darf die Bundesregierung nicht fehlen. Bundesminister Ramsauer hat Fachleute, Bürger und Verbände aufgefordert, beim „Weißbuchprozess Innenstadt“ mitzumischen. Noch aber weiß niemand, wohin das Unternehmen eigentlich geht, vor allem nicht, wie ernst es gemeint ist.

„Der Zeitpunkt, jetzt mehr für die Innenstädte zu tun, ist günstig. Die Innenstadt wird vielerorts als Wohnort wiederentdeckt.“ So heißt es im frisch aufgelegten Entwurf des Weißbuchs Innenstadt. Bislang hat

dass man beim Hineinhören in die Verbände Skepsis wahrnimmt. „Der Diskussionsentwurf des Ministeriums ist nicht falsch, aber auch nicht mehr als eine Fleißarbeit“, hört man von Hartmut Thielen vom Deutschen Städtetag, und er ergänzt: „Immer dort, wo es mit Bezug auf den Bund konkret werden könnte, bleibt das Papier noch zu vage.“

Das ministerielle Timing für die Einleitung des Verfahrens ist in der Tat denkwürdig – wurden die Kommunen doch noch vor wenigen Wochen durch die Nachricht einer Halbierung der Bundesmittel für die Städtebauförderung alarmiert. Infarktprävention in ihren städtischen Herzstücken können sie aber nur bei hinreichender Finanzlage betreiben. Die aber ist katastrophal. Grund sind vor allem die zwischen 2000 und 2009 verdoppelten Sozialausgaben und die in der Vergangenheit rückläufigen Einnahmen aus der Gewerbesteuer.

„In der Mitte der Stadt lässt sich ihre Bedeutung, ihre Kultur und ihr

wirtschaftliches und gesellschaftliches Klima ablesen.“ Nirgendwo sonst ist die Krise unseres Wachstumsmodells und unseres sozialen Zusammenlebens so sichtbar wie in den gesichts- und trostlosen Stadtzentren. Am deutlichsten erkennt man dies an den Fußgängerzonen. Als die „autofreien Kinder der autogerechten Stadtplanung der Nachkriegsmoderne“ hat der Berliner Kunsthistoriker Jürgen Tietze sie bezeichnet. „Inzwischen ist das Modell Fußgängerzone insgesamt in die Jahre gekommen.“ Befreit von Wohnnutzungen und Autoverkehr erstickt der Wettbewerb der Markisen-, Schaufenster-, Schilder- und Neonreklamen jegliche Aufenthaltsqualität. Im Schwebezustand zwischen ihren ehemaligen Straßen- und der missglückten neuen Platz- und Marktfunktion sind die Innenstädte vielerorts nur noch Konsum-

Ratlosigkeit – nicht Planungsirrtum

zonen, die nach Geschäftsschluss in Agonie fallen. Es wäre zu kurz gegriffen, sie nur als Planungsirrtümer im Gefolge einer falsch verstandenen Zonierung und Entmischung zu sehen. Sie kündigen vom Zustand eines Gemeinwesens, das nicht mehr genau weiß, was es mit seinen öffentlichen Räumen anstellen soll. Berlin mit seinen Subzentren – eine Stadt der vielen Innenstädte – zeigt ebenso das Spektrum wie den Wett-



Foto: Sabine Münch

Innenstadt mit Wohnqualität: Savignyplatz

des Bauministers Herz besonders gegläht, wenn er sich als Beschleunigungs- und Motorisierungsminister präsentieren durfte. Nun wird mit dem Weißbuch-Entwurf ein feuriges Plädoyer für das Herz der Städte vorgelegt. Nicht verwunderlich,

bewerb der Lösungen. Neben Friedrichstraße und Kurfürstendamm, City Ost und West liegen zahlreiche Straßen, in denen sich Handel und Gastronomie konzentrieren. Es gibt Extreme: Die Fußgängerzone in der Wilmersdorfer Straße von Charlottenburg, eine unwirtliche Spätgeburt der Nachkriegsmoderne, ist das eine. Auf der anderen Seite stehen die Plätze in den West- und Ost-Berliner Alt-Quartieren, in denen es noch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe gibt, wie der West-Berliner Savignyplatz und der Ost-Berliner Kollwitzplatz – mit hohem Wohnanteil, einem Rest von spezialisiertem Einzelhandel und einer bereits grenzwertigen Ansammlung von Gastronomien.

Die Normalität liegt dazwischen: Die Steglitzer Schlossstraße nahe der Grenze zu Zehlendorf zum Beispiel. Der Bezirk hat das Kaufhaussterben in dieser monofunktionalen Meile beschleunigt, indem er auf kürzester Distanz neben mehreren großen Warenhäusern eine Shopping-Mall am Südende genehmigte. Der stadtkulturelle Beitrag dieser Art von Innenstadt ist jedenfalls ähnlich wie in

der Wilmersdorfer Straße und anderswo: tagsüber schneller Konsum und nach Feierabend Leere und Langeweile.

Innenstädte wie die Schlossstraße in Steglitz künden von der Mutlosigkeit der Politik, einer übermäßigen Nutzung von Filialisten und Warenhauskonzernen Einhalt zu gebieten. Den

Der Bürger ist mehr als Konsument

Schilder- und Reklameterror können Stadtplanungsämter und Wettbewerbe für den öffentlichen Raum auch mit vorhandenen Rechtsinstrumenten verhindern. Aber sie müssten das Publikum nicht nur als Konsumenten, sondern als Stadt-, Bildungs- und Kulturträger begreifen. „Kommt der große Investor“, so der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins Reiner Wild, „dann wird die kommunale Planung passend gemacht, werden Verstöße gegen Rechtsvorschriften nicht geahndet und darf, wie beim Schloss in Steglitz, noch mehr Publikum aus dem öffentlichen Raum in eine Passage abgesaugt werden als ursprünglich

Unwirtliche Nachkriegsmoderne: Wilmersdorfer Straße



Foto: Sabine Münch

Schilder-Terror in der Schlossstraße



Foto: Maik Jespersen

geplant.“ Das Weißbuch schlägt regionale Einzelhandelskonzepte, innerstädtische Entwicklungskonzepte und die Bündelung lokaler Netzwerke vor. Richtige Ansatzpunkte, die jedoch wirkungslos werden, wenn die schlechte Finanzlage der Städte ständig Anreize gibt, um kostbare Flächen an Meistbietende zu verkaufen. Das größte Fragezeichen, wenn es um die Aufwertung innerstädtischer Räume geht, hinterlässt jedoch der motorisierte Individualverkehr. Eine

Das Weißbuch: weise Handlungsanleitung oder farbige Werbemaßnahme?

Als eine Sammlung mit Vorschlägen zum Vorgehen in einem bestimmten Bereich bezeichnet die Internet-Enzyklopädie „Wikipedia“ das Weißbuch. Ihrem historischen Ursprung nach gehören Weißbücher zu jenen offiziell-farbigen Dokumentensammlungen, die als diplomatische Schriftensammlung zumeist die Außenpolitik betrafen. In den USA waren sie ebenso wie in Österreich rot, blau in Großbritannien und gelb in Frankreich. Im Kern dienten sie zur Rechtfertigung politischen Handelns. Das Weißbuch Innenstadt soll nun „die wichtigsten Trends, Chancen und Probleme der innerstädtischen Entwicklung aufzeigen und konkrete Vorschläge formulieren, wie Bund, Länder, Kommunen, Private und andere eine nachhaltige Entwicklung der Stadt- und Ortskerne unterstützen können.“ Wie viel ernsthaftes Diskussionsangebot der bis in das Frühjahr 2011 befristete Weißbuch-Prozess transportiert, lässt sich zurzeit schwer beurteilen. Eine Wegweiserfunktion wäre dem Weißen Buch zu wünschen. Das Thema hätte es verdient. ah

Frage, auf die das Weißbuch weniger eine Antwort als eine Umfahrungsstrategie anbietet. „Gewährleistung von Mobilitätsvielfalt“ unter besonderer Berücksichtigung der Elektromobilität lautet die Faustformel, an der der bayerische Hausherr des Ministeriums offenkundig mitgestrickt hat: „Wir wollen Mobilität als unverzichtbaren Teil unserer Freiheit und unseres Wohlstandes sichern, ausbauen und bestmöglich organisieren.“ 12,6 Milliarden Euro hat Ramsauer für den Verkehrsbebereich und 2,2 Milliarden Euro für den Bereich Bau und Stadtentwicklung geliefert. Wohl kaum ein Beleg dafür, dass der Städtebau ein Schwerpunkt der Bundesregierung und ihres Bau-ministers ist. Das Wohnen, der Wohnungsbau und die Themen rund um die Preise der Mietwohnform liegen genauso wie die nicht motorisierten Fortbewegungsformen in dessen Verantwortung, aber nicht dort, wo sein Herz schlägt. Für die Innenstädte aber ist der motorisierte Individualverkehr der Infarktfaktor Nummer eins. Eine durchgreifende Sanierung der urbanen Mobilitätssysteme tut Deutschlands Städten und dem Klimaziel ebenso Not wie dem Minister eine Neuordnung seiner Herzangelegenheiten. ah

UMBAU DER NEUBAUVIERTEL OST

Platte ist nicht Platte

Die vergangenen zwei Dekaden des Ost-Berliner Plattenbaus sind geprägt von Bewohnerflucht, Leerständen, potenzieller Verwahrlosung und Abrissen. Soweit die eine Seite. Auf anderer Stelle wurden Gebäude modernisiert, das Umfeld aufgewertet, neue Bewohner akquiriert. Platte ist nicht Platte im Jahr 20 nach der Wiedervereinigung – auch wenn das Urteil vor allem derer, die nicht dort wohnen, noch immer überwiegend ablehnend ist.

Havemannkiez. Hier, am nordöstlichen Rand Berlins haben Planer, Architekten und Vermieter mit den „Ahrensfelder Terrassen“ gezeigt, was sich aus gewaltigen elfgeschossigen Wohnscheiben machen lässt: Apartmenthäuser, mediterran anmutend, ausgestattet mit großzügigen Loggien, Balkonen und Dachterrassen. Dabei standen 2002 die Chancen gerade für diesen Teil Marzahns denkbar schlecht.

Der Bezirk, gegründet im Januar 1979, hatte mit seinen 60000 Wohnungen für über 160000 Menschen Berlin in nicht einmal zehn Jahren um eine Großstadt erweitert. Doch was als durchaus großzügig angelegtes „sozialistisches“ Wohnpro-

Namensschilder an den Klingelanlagen leer. Aus einst gefragten Wohnungen wurde die gefürchtete „Platte“.

„Ab 1994 setzte eine massive Kündigungswelle ein“, erinnert sich Erika Kröber, Pressesprecherin der Degewo. Mit einem ersten Sanierungsprogramm versuchte man, den Dammbuch aufzuhalten. Aber gedämmte und farbenfreudigere Fassaden konnten den Wegzug nicht stoppen. In wenigen Jahren musste der kommunale Vermieter den höchsten Berliner Leerstand vermelden: 16 Prozent. Erika Kröber selbstkritisch: „Wir hätten damals gleich mehr in die Wohnungen selbst investieren müssen.“ Eine komplexe Sanierung, zu der auch geflieste Bäder und Küchen, Türen mit Zargen und neue Fußbodenbeläge gehören, führte die Wohnungsbaugesellschaft erst nach und nach durch – und auch nicht in allen Objekten. Aber die Zeiten, wo jeder die ihm zugewiesene Wohnung nehmen musste, waren schließlich vorbei. Nun wählten die Mieter und stellten Ansprüche. Wachsender Leerstand und weiter abnehmende Nachfrage – für das kommunale Unternehmen stand

Größter Leerstand in Hellersdorf

In den Großsiedlungen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf gibt es heute rund 40 verschiedene Vermieter. Ein Drittel von ihnen sind kommunal, ein Drittel genossenschaftlich und ein Drittel privat. Während in Marzahn der allergrößte Teil der Bestände saniert ist, gibt es in Hellersdorf noch einige unsanierte Bestände. Nach Zahlen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ist hier auch der Leerstand mit 8,1 Prozent am höchsten.

Die Vermieterlandschaft in den Plattenbaugebieten Lichtenbergs ist übersichtlicher. Hier ist die Howoge mit ihren weit über 50000 Wohnungen der mit Abstand größte Vermieter. Darüber hinaus gibt es hier noch einige genossenschaftliche und wenige private Vermieter.

rm

Der Warnitzer ►
Bogen in Hohen-
schönhausen:
Umfassende
Sanierung im Takt-
straßenverfahren

jekt begann, endete in Mangel und Pfusch am Bau. Hier draußen am Stadtrand waren alle städtebaulichen und architektonischen Anforderungen heruntergefahren worden – es ging nur noch um Masse, nicht mehr um Qualität. Und so blieben bald nach der Wende immer mehr

Fotos: Sabine Münch



Mitte der 90er Jahre fest, dass nicht alle Bestände zu halten waren. Verkäufe und weiter abnehmende Nachfrage und ab 2002 Abriss mit Mitteln aus dem „Stadtumbau Ost“ waren Maßnahmen, um nach und nach zu einer soliden wirtschaftlichen Basis

Unverhoffter Zuzug aus anderen Bezirken

zurückzufinden. Von den 36000 Wohnungen, die das kommunale Unternehmen 1990/1991 in Marzahn bewirtschaftete, finden sich heute noch rund 18000 unter dem Dach der Degewo.

„Einfach nur von außen nach innen abzureißen, das stand bei uns in Marzahn nicht zur Debatte“, erklärt Erika Kröber entschieden. Zum einen, weil mit Beginn des Programms Stadtumbau Ost ein ganzer Teil der Wohnhäuser bereits saniert war. Zum anderen aber auch, weil ein Abriss für die Kieze kein überzeugendes städtebauliches Konzept darstellte. So entstand auch die Idee zu den vielbeachteten „Ahrensfelder Terrassen“ in der Havemannstraße. Als dort 2002 das Rück- und Umbauvorhaben bekannt wurde, gab es aber erst einmal Empörung. Ein solches Projekt war eben nicht nur eine finanzielle, technische und logistische, sondern vor allem eine soziale Herausforderung. Als dann aber fast die Hälfte der Bewerber um die Wohnungen in den Terras-



Foto: Degewo

senhäusern aus anderen Berliner Bezirken kamen, wurde deutlich: Das Projekt ist gelungen – null Prozent Leerstand in den begehrten Wohnungen.

Im Umfeld ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen deutlich höher: 7,2 Prozent. Und über ein Drittel der Mieter dort leben von staatlicher Unterstützung. Mit einem gezielten Quartiersmanagement wollen die Wohnungswirtschaftler dem begegnen.

Am Warnitzer Bogen in Hohenschönhausen hat auch der Vermieter Howoge Verbesserungsmaßnahmen ergriffen. An vorderster Stelle steht die Sanierung der Bestände. „Wir wollten unsere Häuser nur einmal – dann aber richtig in die Hand nehmen“, kommentiert der Prokurist des Unternehmens, Michael Wagner. Und so wurden taktstraßenähnlich nach und nach nicht nur die Fassaden, sondern auch Versorgungsstränge, Heizungsanlagen und die Wohnungen selbst auf einen modernen Standard gebracht. In Hohenschönhausen

Gebaut in den 80er Jahren, saniert in den 90ern

und erst recht am Warnitzer Bogen hieß das, Häuser zu sanieren, die eigentlich nicht besonders alt sind: Im Februar 1984 war in der Barther Straße der Grundstein für Ost-Berlins zweitgrößtes Neubaugebiet gelegt und noch im Oktober 1989 in

der Passower Straße die letzte Platte gesetzt worden. Als ein knappes Jahr später aus der „Kommunalen Wohnungsverwaltung“ des Bezirks Hohenschönhausen das Wohnungsunternehmen Howoge entstand, setzte auch hier die Fluktuation der Mieter ein. In diesem damals jüngsten Ost-Berliner Bezirk mit einem Durchschnittsalter von 27 Jahren zogen viele gen Westen, der Arbeit hinterher. Andere, die es sich leisten konnten, bauten ein Häuschen am Stadtrand – oder verließen die Platte Richtung Innenstadt.

1994 startete das Wohnungsunternehmen sein Programm – bis heute sind weit über eine Milliarde Euro verbaut, die Sanierung der Großsiedlungen, aber auch der zum Bestand gehörenden Altbauten ist nahezu abgeschlossen. Der Erfolg ist messbar: Die Leerstandsquote in den einzelnen Hohenschönhausener Plattenbaukiezen liegt inzwischen unter 2 Prozent. Auch die Bestände der einstigen Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg, die seit 1998 zur Howoge gehört, sind nahezu vollständig vermietet. Auf einen Abriss verzichtete das Unternehmen weitgehend, lediglich ein Hochhaus in der Frankfurter Allee mit 120 Wohnungen musste weichen.

Zugang ins Lichtenberger Sewan-Viertel? Bei einem Leerstand von nur 1,2 Prozent ist das gar nicht so einfach. Und das hat verschiedene Ursachen: innenstadtnahe Lage, die Nähe zum

Friedrichsfelder Tierpark, aber auch, dass das zwischen 1961 und 1972 entstandene kleine Neubaugebiet heute unter hohen Bäumen und um schattige Innenhöfe herum liegt. Das Hans-Loch-Viertel, wie es damals hieß, war Ost-Berlins erste Plattenbausiedlung und ist heute eine grüne Oase. Wer damals hier eine Wohnung bekam, konnte sich glücklich schätzen – und wohnt zum allergrößten Teil heute noch hier. Für den heutigen Vermieter Howoge, der im Kiez 5500 Wohnungen bewirtschaftet, ist das allerdings auch ein Problem, mit dem er sich auseinandersetzen muss: Das Durchschnittsalter im Sewan-Viertel liegt inzwischen bei über 60 Jahren.

Senioren sind mittlerweile überall eine zunehmend wichtige Zielgruppe für Vermieter. Aufwändige Umbauten einzelner Wohnungen, aber auch die grundlegend neue Konzeption ganzer Gebäude sollen es richten. Wie in der Baikalstraße 21. Hier sanierte die Howoge ein 17-geschossiges Hochhaus und stattete es nicht nur mit seniorenfreundlichen Wohnungen, sondern auch mit vielen Hilfs- und Pflegeangeboten aus. Ein Concierge am Eingang achtet auf Sicherheit und Sauberkeit und ist auch

◀ Mit den Ahrensfelder Terrassen gelang der Degewo ein vielbeachteter Umbau von elfgeschossigen Plattenbauten



Foto: Sabine Münch

mal für ein Schwätzchen und die eine oder andere Hilfestellung da. „Es fühlen sich hier wieder viele Mieter heimisch – und wir wollen ihnen das Wohnen bei uns lange ermöglichen“, sagt Erika Kröber. Und fügt hinzu: „Gerade mit der Platte lässt sich da viel machen: Die Gebäude sind flexibel.“ Das werden sie freilich weiter beweisen müssen.
Rosemarie Mieder

Neue Serviceleistungen wie zum Beispiel Concierge-Dienste zielen auf die zunehmend ältere Bewohnerschaft

20 JAHRE ZUSAMMENSCHLUSS VON OST UND WEST IM DMB

Vereint im Erfolg?

Am 19. Mai 1990 wurde der Mieterbund der DDR in Ost-Berlin gegründet. Der damalige Präsident war Joachim Göring. Von einem „neuen Farbtupfer“ in der politischen Kultur der DDR sprach Wolfgang Ullmann, Vizepräsident der Volkskammer der DDR. Heute – 20 Jahre danach – sind die ostdeutschen Vereine fester Bestandteil der deutschen Zivilgesellschaft und des politischen Lebens geworden.

Als er in seinem Kölner Büro eintrifft, warten zwei Besucher auf Helmut Schlich, die dort nach einer Nachtfahrt seit 8 Uhr in der Früh ausharren. Professor Kaden und Stefan Klein wollen sich beim Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB) organisatorische und politische Tipps für den Aufbau der Mieterorganisation Ost holen. „Es gab eben gewisse Unterschiede zwischen dem Arbeitsbeginn im Westen und dem damals noch stark altindustriell geprägten Osten“, erinnert sich Helmut Schlich als damaliger Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes. Das geschilderte Ereignis fand Anfang der 90er Jahre kurz nach Mauerfall statt. Seitdem haben sich in Sachsen und im benachbarten „Land der Frühaufsteher“ Sachsen-Anhalt nicht nur die Büroanfangszeiten geändert.

ostdeutschen Städte und Vereine zu tragen. Der Mieterbund leistete mit 4 Pfennig pro Mitglied und Monat von Seiten der Westvereine einen Solidarbeitrag, um diese und viele andere Aufbauhilfen zu finanzieren. Das waren immerhin 500 000 DM pro Jahr – insgesamt 2,5 Millionen DM.

Rasante Entwicklung

Zu den Städten, die das Gorbatschow-Motto besonders beherzigten, gehörte Leipzig. Dort wurde am 16. Februar 1990 der erste Mieterverein im Deutschen Mieterbund gegründet. Und ebenfalls in Sachsen entstand nur gut einen Monat später auch der Dresdener Mieterverein mit anfangs 93 Mitgliedern. 1996 konnte der Verein rund 15 000 Mitglieder vorweisen. 2009 hatten die mittlerweile 83 Vereine in den ostdeutschen Bundesländern 235 000 Mitglieder und stellten 20 Prozent der Mitglieder des Deutschen Mieterbundes. Für einen Zeitraum von nur 20 Jahren ist das eine stolze Bilanz. Immerhin war es eine Entwicklung, die nach dem Mauerfall praktisch bei Null begann.

Für das Wachstum gab es viele Beschleuniger. Neben der bereits genannten Aufbauhilfe Ost waren es manchmal auch Zufälle. Helmut Schlich: „Frau A. aus Güstrow in Mecklenburg reiste zu Bekannten nach Koblenz. Ihr Neffe, Mieterberater am Deutschen Eck, infizierte sie. Zurück in Güstrow trommelte sie Freunde und Bekannte zusammen – und schon entstand ein Mieterverein.“ In anderen Fällen entstanden Partnerschaften zwischen Landesverbänden. Im Norden kümmerten sich Hamburg und Schleswig-Holstein um Mecklenburg-Vorpommern.



Der Verband von Nordrhein-Westfalen betreute und beriet Brandenburg und Sachsen-Anhalt. Die Landesverbände von Hessen, Baden-Württemberg und Bayern übernahmen Partnerschaften mit Sachsen und Thüringen.

Berlin, die geteilte Stadt, nahm in dieser Entwicklung eine Sonderstellung ein. Der Berliner Mieterverein als größter DMB-Verein in der westlichen Stadthälfte wirkte als Beschleuniger und Aufbauhelfer. Im Ostteil begann es in einem Gebäude Unter den Linden 36-38, das bis Ende 1989 Sitz des FDJ-Zentralrates war. Danach wurde es zum Hauptstadtstudio des ZDF. Jürgen Fischer, Mitglied der Gründungsinitiative für den Ostdeutschen Mieterbund, erinnert sich: An der Spitze der Initiative stand Michael Roggenbrodt, heute Geschäftsführungsmitglied des Gesamt-Berliner Vereins. „Das kleine Büro verfügte über einen Telefonanschluss und nur über ein Telefon. Noch kein Fax, kein Computer – und das Handyzeitalter setzte ohnehin erst Jahre später ein.“

Im Wohnen am weitesten vereint

Es ging schnell, manchen zu schnell. Denn Berlin war ab 1989 so etwas wie ein „Labor der Wiedervereinigung“ – eine Vereinigung, die nicht nur für das organisatorische, sondern auch für das Zusammenwachsen der Wohnungsmärkte und Rechtssysteme stand. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild: „Der Mieterverein und seine Dachorganisation haben den schwierigen Übergang in ein gesamtdeutsches



Foto: Archiv MieterMagazin

Der Übergang in das Wohnungsmarktsystem des Westens war für die Ost-Bundesländer ein schwieriger Prozess

„Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben“ – diese oft zitierte Aussage Michael Gorbatschows galt als Leitmotiv vieler Aktionen rund um den Aufbau des Mieterbundes Ost. Tausende von Kilometern legte Jost Riecke, der damalige „Ostbeauftragte“ des DMB, in seinem Auto zurück, um den „Wind of Change“ in die



Foto: Paul Glaser

Maueröffnung 1989, Mieterdemonstration am Berliner Alexanderplatz 1993

(IFSS) mit einer Studie beauftragt. Dort kann man nachlesen, dass das Gesamtergebnis weder eine klar positive noch negative Gesamtbilanz zulässt. „Wer Negativmeldungen sucht, findet sie – wer Positivnachrichten braucht, wird ebenfalls fündig“, kommentiert Armin Hentschel, der Leiter des IFSS die Entwicklung. Die Einkommen im Osten seien niedriger, aber der Berliner Westen ist der Alleinerbe einer unbewältigten Integration von Ausländern. Beim

heimförderung hat zur Entleerung von Großsiedlungen am Stadtrand beigetragen, aber die politischen Repräsentanten, die dies kritisieren, müssen auch zur Kenntnis nehmen, dass die Ost-Berliner Bevölkerung der aktivste Teil der Suburbanisierung war. Schließlich: Die Mischung der Stammbevölkerung Ost und West schreitet vor allem im Osten schnell voran. Unter den mischungsfreudigen jungen Erwachsenen weiß in einigen Jahren niemand mehr, wer ursprünglich Ossi oder Wessi war. Mag die gesamte Lebenswirklichkeit in Ost und West auseinanderfallen – beim Wohnen sieht es etwas anders aus. So jedenfalls sieht es der Präsident des DMB, Franz-Georg Rips für Berlin: „20 Jahre nach Mauerfall stehen sich die Ost- und West-Berliner beim Wohnen näher als in allen anderen Lebensbereichen.“ Dies ist ein Ergebnis, an dem der Deutsche Mieterbund als gesamtdeutsche Organisation mitgewirkt hat. *mm*



Foto: Paul Glaser

wohnungswirtschaftliches und mietrechtliches System mit viel Engagement begleitet.“ Im Nachhinein sehen die Abläufe selbstverständlich, fast reibungslos aus. Aber Wild erinnert sich gut daran, welche enormen Kraftakte insbesondere der ostdeutschen Mitstreiter dafür notwendig waren. War diese schnelle Vereinigung auch eine Erfolgsgeschichte? Die Diskussion über diesen Punkt fand wie im gesamtdeutschen DMB auch im Berliner Verein nicht immer versöhnlich statt. Verbandsführungen gesamtdeutscher Organisationen antworten ungern auf diese Frage. Fragt man die Betroffenen, dann haben sich bei der Wohnung und der Freizeit – und nur dort – die Zufriedenheitskurven in Ost und West angenähert. Um die schwierige Diskussion zu versachlichen, hatte der Berliner Mieterverein 2008 das „Institut Für Soziale Stadtentwicklung“

„Altern“ hat der Westen Berlins die Nase vorn, die Jugend bevorzugt die Altbaugebiete im Osten. Andererseits: Der Altersdurchschnitt ist im Großsiedlungsbezirk Marzahn-Hellersdorf am schnellsten angestiegen.

20 Jahre gemeinsame Mieterbewegtheit – Anlass für einen nostalgischen Blick zurück

Foto: Udo Engelhard/DMB



Eine gewisse Verdrängung der ostdeutschen Stammbevölkerung durch West-Berliner und Westdeutsche findet – so Hentschel – zwar in den Sanierungsgebieten von Mitte statt, aber sehr viel weniger in den „Szenegebieten“ von Prenzlauer Berg. Die im Osten besonders beklagte Eigen-

20 Jahre später ...

Anlässlich des Jubiläums lud der Deutsche Mieterbund am 29. Oktober 2010 zu einem Abendessen auf der Moritzburg in Halle ein. Mit der Veranstaltung sollte das Engagement jener Personen gewürdigt werden, die vor 20 Jahren maßgeblich mit ihrer Arbeit zu dem Aufbau der ostdeutschen Landesverbände des Deutschen Mieterbundes beigetragen hatten. Auch der Berliner Mieterverein nahm mit einer Gruppe von Ehrenamtlichen „der ersten Stunde“ an dieser Veranstaltung teil. Nach den Grußworten der Bürgermeisterin von Halle,

Frau Dagmar Szabados, und Sachsen-Anhalts Bauminister Dr. Karl-Heinz Daehre, würdigte DMB-Präsident Franz-Georg Rips den heutigen Erfolg des DMB als gesamtdeutsche Mietrechtsorganisation. Mit Anekdoten und Erinnerungen folgte ein erfrischender Rückblick von Helmut Schlich, der die Anfänge des gesamtdeutschen Mieterbundes als damaliger Direktor des DMB begleitet hatte. In der unterdessen ausgelassenen und fröhlichen Stimmung ergänzte Ellen Schultz, Vizepräsidentin

des DMB, den Rückblick des Alt-Bundesdirektors mit ihren persönlichen Erinnerungen – sie war 1990 maßgeblich an der Gründung der ostdeutschen Mieterorganisationen beteiligt. Ein anschließendes geselliges Beisammensein gab denn auch den übrigen Altvorderen Gelegenheit zu einem Blick zurück auf 20 Jahre gemeinsame Mieterbewegtheit. *Wibke Werner*



Foto: Sabine Münch

Im Winter lüftet man durch weit, aber nur kurz geöffnete Fenster

HEIZEN

Mit dem richtigen Dreh

Private Haushalte verbrauchen mit Abstand die meiste Energie fürs Heizen: Mehr als 70 Prozent macht die Raumwärme aus. Hier Energie zu sparen, lohnt sich also – zumal die Heizkosten in den letzten Jahren rasant in die Höhe geschossen sind.

Keine Sorge: Auch ohne frieren zu müssen, lassen sich die Heizkosten mit ein paar einfachen Tricks senken. So sollte vor allem ein verschwenderischer Umgang mit Wärme vermieden werden. „Wer die Raumtemperatur nur um ein Grad Celsius senkt, spart rund sechs Prozent Energie“, sagt Thomas Drinkuth, Projektleiter Energieeffiziente Gebäude bei der Deutschen Energie-Agentur (Dena). In Wohnräumen gelten 20 Grad Celsius als angemessene Temperatur, in der Küche, wo Kühlschrank und

Herd mitheizen, 18 bis 20 Grad und im Badezimmer 21 Grad. Schlafen lässt es sich am besten bei 16 bis 18 Grad. Nachts und auch tagsüber bei längerer Abwesenheit sollten die Temperaturen in sämtlichen Räumen gedrosselt werden. Kälter als 14 bis 15 Grad sollte es allerdings auch nicht werden, denn dann kühlen die Wände zu sehr ab und es besteht die Gefahr, dass sich Schimmel bildet. „Niedrig beheizte Räume sollten zudem regelmäßig gelüftet werden, da sich aufgrund der geringeren Temperatur Feuchtigkeit leichter an Wänden und Fenstern niederschlägt“, rät Drinkuth. Die Türen zu diesen Räumen hält man am besten geschlossen.

Dauerlüften über gekippte Fenster sollte man in der kalten Jahreszeit unterlassen, auch wenn die Thermostatventile dabei zugedreht werden. Denn das kühlt die Fensterlaibungen und die Wände um die Fenster herum zu sehr aus. Das kostet nicht nur unnötig Energie, sondern kann auch Schimmel verursachen. Zudem dauert es etwa eine Stunde, bis die Luft sich beim Kipplüften komplett ausge-

tauscht hat. Besser ist es, mehrmals täglich fünf bis zehn Minuten mit weit offenen Fenstern und am besten quer zu lüften. „Auch während dieser Zeit sollten die Heizkörperventile allerdings geschlossen werden“, so Drinkuth.

Heizkörper sollten nicht von Möbeln oder Vorhängen verdeckt sein, denn sie verhindern, dass sich die Wärme im Raum verteilt. Rollläden, Fensterläden oder Gardinen vor den Fenstern sind dagegen gerade nachts sinnvoll, denn bei tiefen Außentemperaturen geht über Glas und Rahmen die meiste Wärme verloren. Laut Umweltbundesamt (UBA) können Rollläden die Wärmeverluste um mehr als 20 Prozent verringern, Vorhänge immerhin um 10 Prozent. Ist Luft im Heizkörper, wird er nicht gleichmäßig warm und gluckert mehr oder weniger wirkungslos vor sich hin. Mit einem Entlüftungsschlüssel lässt sich das Problem schnell lösen. Wer einen Heizkörper allerdings ständig neu entlüften muss, sollte sich an Vermieter oder Hauswart wenden, denn dann muss die Heizungsanlage womöglich mit Wasser aufgefüllt werden.

Eine Zeitschaltuhr für die Heizung

Auch hinsichtlich der Thermostatventile an den Heizkörpern ist einiges zu beachten: „Sie müssen die Temperatur frei fühlen können und dürfen nicht zugestellt sein, damit sich kein Wärmestau bildet“, sagt Drinkuth. Mit elektronischen programmierbaren Thermostaten lassen sich die Heizkörper so regeln, dass sie zu bestimmten Zeiten mehr oder weniger Wärme abgeben. Es gibt diese bereits für rund 20 Euro im Baumarkt oder Fachhandel. Die um die 100 Euro teureren funkgesteuerten Geräte erkennen sogar geöffnete Fenster und schalten den Heizkörper während des Lüftens automatisch aus. Beim Auszug können die Thermostate problemlos ab- und die alten Regler wieder anmontiert werden. Richtig genutzt, sparen Thermostatventile fünf bis zehn Prozent Heizenergie.

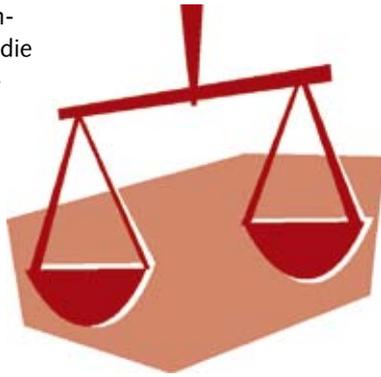
Kristina Simons

Alles dicht?

Geht Wärme durch undichte Fenster verloren, was besonders bei den Berliner Kastenfenstern auftreten kann, hilft spezielles Isolierband aus dem Baumarkt (Achtung: Bei Kastenfenstern muss die Dichtung an die Innenflügel). Gleiches gilt für undichte Eingangstüren. Die Nische hinter den Heizkörpern kann bei Bedarf mit einer fünf Millimeter dünnen aluminium-kaschierten Styroporplatte wärmegeklämt werden. Das spart nach Berechnungen des Umweltbundesamts bis zu sechs Prozent Heizenergie und rechnet sich nach spätestens zwei bis drei Heizperioden.

ks

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



Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Aufklärungspflichten des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter, der mit einer längeren Dauer des Mietvertrags über die Wohnung rechnet, vor Vertragsabschluss über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer aufzuklären (hier: möglicher Eigenbedarf nach Eheschließung drei Monate nach der Vermietung). Der Mietinteressent ist nicht gehalten, einen möglichen Eigenbedarf des Vermieters zu erkunden.

(nichtamtlicher Leitsatz)

BGH vom 13.4.2010 und vom 6.7.2010

– VIII ZR 180/09 –

 Langfassung im Internet: 13.4.2010 u. 6.7.2010

Wie der BGH im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bereits entschieden hat, setzt sich der Vermieter zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt. Für den Mieter ist ein sich abzeichnender Eigenbedarf des Vermieters vor allem für die Entscheidung von Bedeutung, ob er eine Wohnung überhaupt anmieten und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Mietzeit eingehen will.

Unterbleibt der Hinweis des Vermieters, ist eine in der Folge erklärte Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

Mieterhöhung nach Mietermodernisierung

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

BGH vom 7.7.2010 – VIII ZR 315/09 –

 Langfassung im Internet

Die Mieter hatten in ihrer Mietwohnung auf eigene Kosten Bad und Heizung einbauen lassen. Im Rahmen einer Mieterhöhung von knapp 20 Prozent stufte der Vermieter die Wohnung in die Mietspiegelrubrik „mit Bad und Sammelheizung“ ein.

Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof jetzt entschied. Im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens muss die Wohnung in das Mietspiegelfeld „ohne Bad und Sammelheizung“ eingestuft werden. Es sei denn, Mieter und Vermieter hätten eine andere Regelung vereinbart oder der Vermieter hätte die Investitionskosten des Mieters erstattet. Auch wenn sich der Mieter – wie im vorliegenden Fall – im Mietvertrag verpflichtet hat, die Wohnwertverbesserung durchzuführen, muss sie bei einer Mieterhöhung außer Betracht bleiben. Wichtig: Auch zwischenzeitlich „abgewohnte“ Ausstattungen und Einrichtungen bleiben bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete außen vor.

Abrechnungseinheit

Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahin gehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).

BGH vom 14.7.2010 – VIII ZR 290/09 –

 Langfassung im Internet

Es bleibt auch nach dieser BGH-Entscheidung weiterhin offen, ob die Benennung einer Hausnummer im Mietvertrag zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen ist. Denn selbst wenn die Lagebeschreibung des Mietobjekts zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen sein sollte, kann dies jedenfalls dann nicht gelten, wenn eine hausbezogene Abrechnung von Beginn des Mietverhältnisses an aus technischen Gründen nicht mit

zumutbaren Mitteln möglich ist. Letzteres ist nach Ansicht des BGH der Fall, wenn zwei oder mehrere Häuser durch eine gemeinsame Heizungsanlage mit Wärme versorgt werden.

Eigenmächtige Räumung

a) Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet (Bestätigung der Senatsurteile vom 6. Juli 1977 – VIII ZR 277/75, WuM 1977, 1126, und vom 1. Oktober 2003 – VIII ZR 326/02, WuM 2003, 708).

b) Der Vermieter, der eine Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, hat sich aufgrund der ihn treffenden Obhutspflicht nicht nur zu entlasten, soweit ihm die Herausgabe nachweislich vorhandener Gegenstände unmöglich wird oder nachweislich eine Verschlechterung an herauszugebenden Gegenständen eintritt. Er muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des an einer eigenen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellt und deren Wert schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind (Anschluss an BGHZ 3, 162).

c) Zu den Anforderungen an eine Schadensschätzung gemäß § 287 ZPO.

BGH vom 14.7.2010 – VIII ZR 45/09 –

➔ Langfassung im Internet

Nachdem der Mieter mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthaltsort abwesend war und die Miete für zwei Monate nicht gezahlt hatte, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Einen Monat später ließ sie die Mieterwohnung öffnen, entsorgte einen Teil der Wohnungseinrichtung und lagerte einen anderen Teil der Mietergegenstände bei sich ein. Der betroffene Mieter machte später Schadensersatzforderungen in Höhe von rund 62.000 Euro geltend. Der BGH entschied, dass die Vermieterin für die Folgen der eigenmächtigen Wohnungsräumung haften muss. Die eigenmächtige Inbesitznahme der Wohnung, die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckt war, und das eigenmächtige Ausräumen durch die Vermieterin stellten eine unerlaubte Selbsthilfe dar. Auch wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters nicht bekannt ist, ist Voraussetzung für eine Räumung der Wohnung immer ein Räumungstitel. Das rechtsstaatliche Verfahren – Räumung der Wohnung nur mit Räumungstitel – ist auf jeden Fall einzuhalten. Nur Gerichte dürfen entscheiden, ob die Wohnung geräumt werden darf oder nicht.

Betriebskostenabrechnung und Vorwegabzug

Bei einer Abrechnung der Betriebskosten eines gemischt genutzten Objekts nach dem Flächenmaßstab obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Dabei ist hinsichtlich der einzelnen Betriebskosten zu differenzieren und auf die konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und die Art der gewerblichen Nutzung andererseits abzustellen; die in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten sind nicht maßgeblich (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 – VIII ZR 251/05, NJW 2006, 211).

BGH vom 11.8.2010 – VIII ZR 45/10 –

➔ Langfassung im Internet

Im Hinblick auf die Vorgehensweise bei Häusern mit Gewerbeanteil gilt deshalb: Ein Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung ist nur erforderlich, wenn diese zu einer erheblichen Mehrbelastung für die Wohnungsmieter führt. Dafür trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast (vgl. Urteil vom 25.10.2006 – VIII ZR 251/05 –). Um die erforderlichen Informationen zu erhalten, kann der Mieter Auskunft vom Vermieter und Einsicht in die zugrunde liegenden Belege verlangen.

Soweit der Mieter danach nicht in der Lage ist, die maßgebenden Tatsachen vorzutragen, während der Vermieter über die notwendigen Kenntnisse verfügt und ihm nähere Angaben zumutbar sind, geht die Darlegungslast auf ihn – den Vermieter – über.

Mietspiegel

Ein Vermieter, der zu einer Mieterhöhung auf einen Mietspiegel Bezug nimmt, muss den Mieter nicht darauf hinweisen, wo sich dieser den Mietspiegel beschaffen kann.

BGH vom 31.8.2010 – VIII ZR 231/09 –

➔ Langfassung im Internet

Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen regelmäßig auch dann den Anforderungen des § 558 a BGB genügt, wenn der Mietspiegel, auf den in dem Erhöhungsverlangen Bezug genommen wird, nicht beigelegt ist, sofern der Mietspiegel allgemein zugänglich ist (Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 11/07 –).

Allgemein zugänglich ist der Mietspiegel auch dann, wenn er gegen eine geringe Schutzgebühr von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird (Beschluss vom 28.4.2009 – VIII ZB 7/08 – und Urteil vom 30.9.2009 – VIII ZR 276/06 –).

Dabei bedarf es grundsätzlich keines Hinweises in dem Mieterhöhungsverlangen auf die Stellen, bei denen der Mietspiegel erhältlich ist. Denn die Existenz von Mietervereinigungen und Grundstückseigentümerverbänden

ist allgemein bekannt. Die Adresse und die Öffnungszeiten der Geschäftsstellen der genannten Vereinigungen zu ermitteln, ist dem Mieter regelmäßig zumutbar. Ob dies anders zu sehen wäre, wenn es in der Person des Mieters liegende Gründe (Alter/Krankheit) verhinderten, dass dieser sich die erforderlichen Informationen zum Erhalt des Mietspiegels verschafft, ist eine der Bewertung des Tatrichters obliegende Frage des Einzelfalls, die sich einer generellen Betrachtung entzieht.

Stellplatz

Ein Wohnraummietvertrag begründet keine (Neben-) Pflicht des Vermieters, seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen. Es ist vielmehr allein Sache des Mieters, für einen Stellplatz zu sorgen.

BGH vom 31.8.2010 – VIII ZR 268/09 –

➔ Langfassung im Internet

Ob und mit wem der Vermieter einen Mietvertrag über einen Stellplatz abschließt, liegt allein in dessen privat-autonomer Entscheidung.

Auch aus § 242 BGB ergibt sich nichts anderes. § 242 BGB und der dort verankerte Grundsatz von Treu und Glauben kann lediglich bestehende Rechte modifizieren oder deren Ausübung Grenzen setzen; einen Anspruch auf Begründung eines Schuldverhältnisses lässt sich aus § 242 BGB grundsätzlich nicht herleiten.

Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl

Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist (im Anschluss an das Senatsurteil vom 11. August 2010 – VIII ZR 45/10 –).

BGH vom 15.9.2010 – VIII ZR 181/09 –

➔ Langfassung im Internet

In den streitigen Nebenkostenabrechnungen waren die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach „Gesamteinheiten“ von „20,39 Personen“ für 2003, „17,22 Personen“ für 2004, „16,06 Personen“ für 2005 und „13,98 Personen“ für 2006 aufgeschlüsselt, wobei auf die Beklagten jeweils „Einheiten“ von „2,0“ Personen entfallen.

So hieß es beispielsweise in der Abrechnung für den Abrechnungszeitraum 2003 zu der Position Kaltwasser: Gesamtbetrag „1753,15“ : Gesamteinheiten „20,39 Personen“ = Betrag/Einheit „85,980873“ x Ihre Einheiten „2,00“ = Ihre Kosten „171,96“.

Die Mieter rügten die mangelnde Nachvollziehbarkeit einer solchen Abrechnung. Der BGH hingegen befand die Abrechnung für ordnungsgemäß.

Die Wirksamkeit der Abrechnung werde nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergibt, wie der Vermieter die – hier mit einem Bruchteil angegebene –

Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt hat. Bei der Ermittlung der Personenzahl müsse der Vermieter einen weiteren Schritt oder eine gewisse „Gewichtung“ vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder „taggenau“ oder zu einzelnen (gröberen) Stichtagen ermittelt werden kann. Der Angabe derartiger Details bedürfe es auf der formellen Ebene nicht. Ohnehin könnte der Mieter die Ermittlung der Gesamtpersonenzahl nur dann im Einzelnen nachvollziehen, wenn ihm überdies eine Belegungsliste für das Mietobjekt im Abrechnungsjahr zur Verfügung gestellt würde; damit würde die Betriebskostenabrechnung aber überfrachtet.

Wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl errechnet hat, sei – nicht anders als etwa die Zusammensetzung der in der Betriebskostenabrechnung angesetzten Gesamtwohnfläche bei der Umlage von Betriebskosten nach der Wohnfläche – eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand einer Einsicht in die Berechnungsunterlagen (Belegungsliste) im Einzelnen überprüfen könne.

Kautions- und Zurückbehaltungsrecht

Die Mietkautionzahlung darf von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig gemacht werden.

BGH vom 13.10.2010 – VIII ZR 98/10 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mietvertrag enthielt zur Kautions folgende Regelung: „Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Barkautions in Höhe von 2000 Euro auf ein Mietkautionkonto – Übergabe an den Vermieter beim Einzug. Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in 3 Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden folgenden Raten mit der zweiten und dritten Miete (...).“

Die Mieter zahlten die Kautions nicht. Sie verlangten, dass ihnen der Vermieter ein gesondertes und den gesetzlichen Anforderungen genügendes Mietkautionkonto benenne und nachweise. Der Vermieter weigerte sich und kündigte den Mietern, weil die Kautionszahlung ausblieb.

Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof feststellte. Die Mieter seien berechtigt, die Stellung der Kautions davon abhängig zu machen, dass der Vermieter ihnen zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt.

Der Bundesgerichtshof stellt mit dieser Entscheidung klar, dass Mieter eine Mietkaution nur auf ein insolvenzfestes Sonderkonto einzahlen müssen. Mieter sind auch bei Beginn des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, die Mietkaution dem Vermieter bar zu übergeben oder auf ein sonstiges Vermieterkonto zu überweisen.

Instanzen-Rechtsprechung

Zwangsverwaltung

Dem Zwangsverwalter steht es grundsätzlich frei, ob er in bestehende Verträge [hier: Hausbewirtschaftungsvertrag] eintritt.

OLG Brandenburg vom 3.3.2010 – 6 U 40/09 –

➔ Langfassung im Internet

Ein Fernwärmeversorgungsunternehmen beanspruchte vom Eigentümer noch ausstehende Zahlungen. Nach Beschlagnahme des Grundstücks wandte sich das Unternehmen an den Zwangsverwalter. Dieser lehnte die Zahlung ab, da er nicht in den Vertrag eintreten wolle. Das OLG Brandenburg gab ihm recht.

Die Entscheidung ist richtig. Dass Mieter mitunter eine andere Wahrnehmung der Rechtslage haben, ist ebenfalls richtig. Denn für Mietverträge gilt ausnahmsweise nicht, dass der Zwangsverwalter frei ist in seiner Entscheidung, diese zu erfüllen. § 152 Absatz 2 ZVG bestimmt nämlich: „Ist das Grundstück vor der Beschlagnahme einem Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Miet- oder Pachtvertrag auch dem Verwalter gegenüber wirksam.“ Im Verhältnis zum Mieter ist der Zwangsverwalter demnach faktisch der zeitweise „Rechtsnachfolger“ des Vermieters.

Belegeinsicht

Der Mieter – oder ein von ihm beauftragter Dritter – darf bei der Einsichtnahme von Betriebskostenbelegen in den Räumen des Vermieters die Belege mit einer Digitalkamera abfotografieren.

LG Berlin vom 10.09.2010 und vom 5.10.2010 – 65 S 274/10 –, mitgeteilt von RAin Gabriele Wiedemann

➔ Langfassung im Internet

Zwar hat der Mieter kein Recht, die Originalbelege des Vermieters mit nach Hause zu nehmen, er darf sie aber abschreiben. Hierbei ist kein Grund ersichtlich, warum dies nicht in technisch einfacherer Form

durch Fotokopie oder Fotografie erfolgen darf, sofern der Vermieter hierdurch nicht mit (Strom-)Kosten belastet wird. Kann oder will der Mieter jedoch die Belegeinsicht nicht selbst vornehmen, darf er dies durch eine beauftragte Person vornehmen lassen. Dies muss nicht notwendig diejenige Person sein, die auch die inhaltliche Prüfung vornehmen kann.

Berliner Mietspiegel (1)

Eine 200 Meter entfernt liegende Waschküche ist nicht wohnwert erhöhend.

LG Berlin vom 3.11.2009

– 63 S 184/09 –, in GE 10, 767

Berliner Mietspiegel (2)

Eine zusätzliche Gemeinschaftswaschküche ist auch dann als wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn sie in einem fußläufig (hier höchsten 50 Meter) zu erreichenden Gebäude außerhalb des Hauses liegt.

LG Berlin vom 19.1.2010

– 63 S 249/09 –, in GE 10, 414

Berliner Mietspiegel (3)

Sind in der Wohnung selbst nur zwei Elektrogeräte gleichzeitig zu betreiben, ist das auch dann wohnwertmindernd, wenn aus der im Flur verlegten Steigeleitung ein weiterer Anschluss für die Wohnung verlegt werden könnte.

LG Berlin vom 22.1.2010

– 63 S 256/09 –, in GE 10, 981

Berliner Mietspiegel (4)

Balkone mit einer Größe von jeweils mehr als 4 Quadratmeter sind wohnwerterhöhend.

LG Berlin vom 22.1.2010

– 63 S 256/09 –, in GE 10, 981

Berliner Mietspiegel (5)

Ein Durchgangszimmer allein führt noch nicht zu einem wohnwertmindernden schlechten Schnitt der Wohnung.

LG Berlin v. 31.8.2010

– 63 S 635/09 –, in GE 10, 1339

Berliner Mietspiegel (6)

Rankgitter allein reichen für das Merkmal „sichtbegrenzende Müllstandsfläche“ dann nicht aus, wenn sie nur stellenweise berankt sind.

LG Berlin vom 31.8.2010

– 63 S 635/09 –, in GE 10, 1339

Berliner Mietspiegel (7)

Ein zusätzlicher Toilettenraum, der nicht über ein Waschbecken und über keine Verfließung verfügt, ist nicht als wohnwerterhöhendes Sondermerkmal im Sinne des Mietspiegels 2009 anzusehen.

LG Berlin vom 14.10.10

– 67 S 121/10 –, mitgeteilt von RA Christoph Müller

Berliner Mietspiegel (8)

Ein Kellerraum, zu dem neben dem Mieter der Hauswart einen Schlüssel für den zugänglich zu haltenden Gashauptanschluss hat, bleibt ein nur dem Mieter allein zugänglicher Abstellraum.

AG Köpenick vom 27.8.2010

– 12 C 89/10 –, in GE 10, 1347

Berliner Mietspiegel (9)

Behebbarer Mängel (hier: vom Vermieter ausgehängtes Badezimmertürblatt) haben keine Auswirkung auf die Höhe der ortsüblichen Miete.

AG Lichtenberg vom 1.4.2010

– 2 C 529/09 –, in GE 10, 699

Berliner Mietspiegel (10)

Das innenliegende Bad, das durch ein Fenster oberhalb des neben dem Badezimmer liegenden Abstellraums mit abgehängter Decke belüftet werden kann, ist kein „Bad mit WC ohne Fenster“.

AG Wedding vom 10.5.2010

– 22 b C 224/09 –, in GE 10, 1349

Berliner Mietspiegel (11)

Der als Durchgang dienende Keller ist kein für den Mieter allein nutzbarer Abstellraum.

AG Wedding vom 10.5.2010

– 22 b C 224/09 –, in GE 10, 1349

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Hauptgeschäftsstelle

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

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
🚶 Eberswalder Straße
🚶 Schönhauser Allee

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2010/2011

Alle Beratungsstellen des Berliner Mietervereins bleiben an Heiligabend, den Weihnachtsfeiertagen, Silvester und Neujahr geschlossen.

Nur die Beratungszentren und die Hauptgeschäftsstelle sind von Montag, dem 27. Dezember bis einschließlich Donnerstag, dem 30. Dezember 2010 zu den üblichen Zeiten geöffnet.

Auch die **Telefonberatung** findet an diesen Tagen von 13 bis 16 Uhr statt.

Weitere Auskünfte zu den Beratungsstellen erhalten Sie über unser Servicetelefon: ☎ 226 260.



Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin, nahe Brandenburger Tor

📍📍 Brandenburger Tor, 📍 Französische Str., 📍 Mohrenstr.

☎ 226260, Fax: 22626-161

E-Mail: bmvm@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“,
Mecklenburgische Straße 15

📍📍 Heidelberger Platz,

Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen
Wohlfahrtsverbandes (dpw),
Brandenburgische Straße 80

📍 Blissestraße

Zugang rollstuhlgerecht

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet,
Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße

Tram M5, Werneuchener Straße

Zugang rollstuhlgerecht

■ Di 18-19 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Kieztreff Karlshorst,
Treskowallee 64, Höhe Tram-
Haltestelle Marksburgstraße

■ Mi 17-19 Uhr

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

📍📍 Lichtenberg,

Ausgang Siegfriedstraße

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff, Marzahner Promenade 38

📍 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

📍 Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

📍 Birkenstraße

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

📍 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)

📍 Zehlendorf

Zugang rollstuhlgerecht

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

📍 Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30 -19.30 + Do 10-11 Uhr

sowie zusätzlich nach Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)

📍 Nollendorfplatz, 📍 Eisenacher Straße

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

📍 Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

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

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Regelbedarf**

Mein BMW

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMW“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 22626-152

Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des Berliner Mietervereins die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes derzeit kostenfrei. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten an den

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

Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Außergerichtliche Vermittlung (Mediation)

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

■ Telefonberatung Di 17-18 Uhr:
☎ 44023 8622

■ Informationen über das Servicetelefon des Berliner Mietervereins ☎ 226260

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ Hellersdorf

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

■ Treptow

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Claus Greil,
☎ 28384581 oder ☎ 0179/3202726
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 61403377 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 60 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten.

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/gutachter.htm (Password-geschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.uranias-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Reinickendorf Classics –

Salinas Konzerte

www.salinas-konzerte.de

☎ 47 99 74 23

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

Reisen, Versicherungen etc.

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

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

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

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

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Gesellschaft für Lärmbekämpfung (GfL),

Beratungstelefon: ☎ 301 60 90,

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßelärm,

10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Koordinierungsstellen „Rund

ums Alter“, Berliner Infotelefon:

Mo-Fr 9-18 Uhr: ☎ 01 80 - 59 50 05 9

www.berlin.hilfelotse-online.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

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

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Otto Eigen, ☎ 36 80 32 17

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr im Be-

ratungszentrum Frankfurter Allee, Jessner-

straße 4 und über die

Hauptgeschäftsstelle BMV, ☎ 226 26 0

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Be-

ratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber

(Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag,

Thomas Flaig (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do

im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfrei-

zeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 26 0

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich re-

gelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30

Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern,

Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore

Jagusch, Hans-Günther Miethe

(Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMV,

☎ 226 26 0

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder,

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch

am 13. Januar 2011 (Do) um 19.30 Uhr

in der Beratungsstelle „Villa Offensiv“,

Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

Der Berliner Mieterverein e.V. bietet seinen Mitgliedern gemäß Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck eine kostenlose Überprüfung des Energieverbrauchs und der Energiekosten bei zentralbeheizten Gebäuden (mit mindestens sechs Mietparteien) an. Mit dem Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck können Energieverbrauch und Kosten mit anderen Gebäuden in Berlin verglichen werden. Die vom Energiesparberatungsbüro KEBAB für den Senat ermittelten Energieverbrauchskennwerte wurden in sieben Klassen (A-G) eingeteilt, analog des Eurolabels für Haushaltsgeräte.

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen.

Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren.

Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V. – Heizspiegelüberprüfung –
Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
niedriger Verbrauch		
0-50 A	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
200-250 E	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
250-300 F	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
über 300 G	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	
sehr hoher Verbrauch		

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.

(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

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

Der Klassiker



Deutscher Mieterbund

Das Mieterlexikon

Ausgabe 2009 / 2010

Das Nachschlagewerk für Fachleute und Laien



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

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

Urania

An der Urania 17 • 10787 Berlin • Tel. 21890 91 • Fax 2110398

Dezember 2010

Weitere Details unter www.urania.de

Mittwoch, 1.12.

15.30 Dr. Martin Bauschke: Mathatma Gandhi – Apostel des Pazifismus*

17.00 Film: Verlobung auf Umwegen (2010, ab 6)

17.30 Gabriele Stangel und Dr. Dr. med. Gerd Ludescher:

Was ist ein Menschenleben wert?*

19.30 Hans Niebergall: Der Streit um die Flugrouten am neuen Flughafen BBI**

20.00 Film: Jud Süß (1939, ab 16)

Donnerstag, 2.12.

15.30 Edgar W. Harnack: Was ist „verrückt“, was ist „normal“?*

17.00 Film: Verlobung auf Umwegen (2010, ab 6)

17.30 Thomas R. Hoffmann, M.A.: Hommage an Caravaggio 1610/2010*

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

20.00 Film: Harlan – Im Schatten von Jud Süß (2008, ab 12)

Freitag, 3.12.

15.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Dem Schmerz Paroli bieten!

Neue effektive Verfahren zur Schmerzmodulation*

16.15 Prof. Günter M. Ziegler: Bemerkungen zur Mathematik – Eintritt frei

17.30 Dr. Christian E. Loeben: Ägyptens unberührter Westen**

19.30 Dr. med. Werner Bartens: Körperglück –

Glückliche Menschen leben länger!*

20.00 Ganz schön feist: „THE YELLOW FROM EGG – Tour“ – Das Beste von GSF

Samstag, 4.12.

10.00 Gesundheitstag: Ich hab's im Rücken!

Behandlung von Wirbelsäulenerkrankungen – was ist möglich?

14.00 Prof. Dr. Rainer Jochims u.A.: Die Verwandlung der Wirklichkeit –

Kunst und Spiritualität heute*

Sonntag, 5.12.

10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder

Der Einzelne und die Menge – Sören Kierkegaard

Montag, 6.12.

15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Auf den Spuren

von Michelangelo und Raffael in Rom**

17.30 Dr. Johannes Wirz: Die Komplexität der Natur – Biologie und Kreativität*

17.30 Dr. Karl-Ernst Eiermann: Kosmologie ohne Urknall**

20.00 Film: Das kreative Universum (2010)

Dienstag, 7.12.

15.30 Johannes Prittwitz: Die Friedrich-Wilhelm-Stadt**

17.00 Film: Das kreative Universum (2010)

17.30 Dr. Christine Reinke-Kunze: Peking, Xian, Shanghai –

die Metropolen Chinas**

19.30 Prof. Dr. Ulrike Langematz: Das Ozonloch – Immer noch eine Gefahr?*

20.00 Film: Das kreative Universum (2010)

Mittwoch, 8.12.

15.30 Dr. Christine Reinke-Kunze: St. Petersburg, Helsinki,

Stockholm – Perlen der Ostsee**

17.30 Dr. med. Achim Kürten: Gesundheitsgeheimnisse des alten China

über Liebe, Sexualität und Partnerschaft*

19.30 Bernhard Kegel im Gespräch mit einem Journalisten:

Der Rote – Rätselhaftes Wesen der Tiefsee

Freitag, 10.12.

19.30 Susann Hülsmann, Anja Sonntag, Stefan Gocht:

Endiviensalat – Diven im Weihnachtsrausch*

Samstag, 11.12.

20.00 Martin Buchholz: Ich geb's ja zu!

Ein Makabarett voller Zugaben von und mit Martin Buchholz

Sonntag, 12.12.

11.00 Prof. Dr. Dr. Fritz Pragst, Prof. Dr. Carsten Niemitz, Kira Schmidt:

Nachweis von Vergiftungen in der forensischen Toxikologie*

Montag, 13.12.

15.30 Harald Alexander Korp: Humor im Alter*

17.00 Film: Piano Encounters – Begegnungen am Klavier (2010)

17.30 Thomas R. Hoffmann: Jan Vermeer – Der Maler des stillen Augenblicks*

19.30 Dr. Daniela Thrän: Chancen der Bioenergie*

20.00 Film: Piano Encounters – Begegnungen am Klavier (2010)

Dienstag, 14.12.

15.30 Dr. Martin Bauschke: Toleranz der Religionen –

Das „Goldene Zeitalter von Andalusien“ – Mythos oder Wirklichkeit?*

17.30 Dr. Stephan Elbern: Istanbul und Westtürkei**

19.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Heimkehr aus der Hölle –

Die Soldatenmärchen der Gebrüder Grimm und die Kriege von heute*

Berliner Mieterverein e.V., Behrenstraße 1 C, 10117 Berlin
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt

Mittwoch, 15.12.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Der Weg zum Impressionismus
und sein Einfluss auf die Malerei des 19. Jahrhunderts*

17.00 Film: Piano Encounters – Begegnungen am Klavier (2010)

17.30 Gina Egenolf: Märchenhaftes Marokko – Zu Königsstädten und Kasbahs**

17.30 Dr. Ingolf Toll Ebel: Spiritualität und Philosophie –
Gegensatz oder Ergänzung?*

Donnerstag, 16.12.

15.30 Dr. Stephan Elbern: Pompeji und Herculaneum –
Glanz und Untergang römischer Städte**

17.00 Film: Kinshasa Symphony (2010, OmU)

17.30 Prof. Dr. med. Dietrich Grönemeyer: Unser wunderbares
Lebens- und Sinnesorgan – Das Herz*

17.30 Dr. Helge Fischer: Königreich Jordanien – Zum neuen Weltwunder Petra**

19.30 Dr. Michael de Ridder, Dr. Achim Rieger, Hartmut Kähn:

Wie wollen wir sterben? Ärztlicher Auftrag zur Hilfe und Begleitung*

20.00 Film: Piano Encounters – Begegnungen am Klavier (2010)

Freitag, 17.12.

17.30 Dr. Helge Fischer: Heiliges Land – Biblische Stätten in Israel**

20.00 Norbert Schnöde: Die Bürgels halten Jahresrückblick

Samstag, 18. und Sonntag, 19.12., jeweils 20.00

20.00 Die Urania-Comedy Show 2010 – DIE Vorfrende zum Fest

Montag, 20.12.

15.30 Wolfgang Feyerabend: Perlen der Spandauer Vorstadt – Die Sophienkirche**

17.30 Harry Thomass, M.A.: Der Kalender der Maya*

19.30 Dr. med. Michael Colla: Ungebremste Emotionen –

Wenn ADHS bis ins Erwachsenenalter quält*

20.00 Film: Kinshasa Symphony (2010, OmU)

Dienstag, 21.12.

17.00 Film: Der kleine Nick (2009)

20.00 Film: Kinshasa Symphony (2010, OmU)

Mittwoch, 22.12.

17.00 Film: Der kleine Nick (2009)

20.00 Film: Kinshasa Symphony (2010, OmU)

**Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest
und ein glückliches und gesundes neues Jahr!
2011 beginnt unser Programm am 5. Januar 2011.**

Urania goes Comedy
18. & 19.12. 2010, 20 Uhr
Die Urania
Comedy Show 2010
DIE Vorfrende
zum Fest

Mit Philip Simon,
Murat Topal,
Matthias Reuter,
Heino Trusheim
und der Percussion-
Boygroup fourschlag



Jetzt Tickets im VVK sichern! (030) 218 90 91 www.urania.de

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