



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

Dezember
12/2011

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de



Architektur aus dem Rechtsbuch

Wie Bauvorschriften
der Vergangenheit das
Berliner Stadtbild prägen

WOHNUNGSSUCHE
Eine Portion Glück,
ein Päckchen Geld

SILVESTERKNALLEREI
Damit das Feuer-
werk nicht zum
Teufelswerk wird ...

FUSSBODENHEIZUNG
Schluss mit
kalten Füßen

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

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

Tipps und Ratschläge zu Alltagsfragen

**Mieterrechte
und
Mieterpflichten**

Gesetze, Urteile,
Vertragsklauseln



Mieter- und Vermieterkündigung

**Kündigung &
Mieterschutz**

Kündigungsfristen, Nachmieter,
Eigenbedarf, Sozialklausel



Kündigung, Kaution, Makler, Abstand

**Geld sparen
beim Umzug**

Alle wichtigen Urteile
zu Schönheitsreparaturen

Tipps zum Wohnungswechsel



Wohnwertverbesserung & Energieeinsparung

**Modernisierung
durch den Vermieter**

Ankündigung, Duldung,
Mieterhöhung, Fristen

Mietermodernisierung



Heizkosten und kalte Nebenkosten

Die zweite Miete

Kosten, Fristen, Aufteilung

Muster-Abrechnung
und Checklisten



Miete kürzen – wann & wie?

**Wohnungsmängel
und Mietminderung**

mit Themen wie:
Schimmel, Lärm, Heizung, Umweltgifte

300 Urteile und Beispiele



Die Broschüren kosten 6 Euro und sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern
 des MieterMagazin gehören wollen,
 dann registrieren Sie sich bitte unter

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

INHALT

PANORAMA

Hufeisensiedlung: Denkmalschutz mit dem Brecheisen	6
Der Mietrechtstipp: Nebenkostenabrechnung – Fristen für Mieter und Vermieter	6
Lärm: Die Städte sind zu laut	7
Rechtsstreit mit der Degewo: Erst das dicke, dann das gute Ende	7
Vogelschutz: Tödliche Glasflächen	8
Energetische Sanierung in Reinickendorf: Mit gutem Beispiel voran	8
Rot-Schwarze Koalitionsverhandlungen: Schwache Brise statt frischer Wind	9
Der Veranstaltungstipp: Wohnen am Existenzminimum	9
Lidl als Vermieter: Kein Discount beim Discounter	10
Der Buchtipp: Berliner Geschichte(n) kindgerecht	10
Legionellen-Überprüfung: Aufwand gerechtfertigt?	11
Urteilen Sie selbst: Füße abtreten!	11
GSW in Lichtenberg: Druck gegen jahrelange Vernachlässigung	12
Abfallentsorgung: Waffenstillstand im Müllkrieg	12
Wohnraumgesetz: Härteausgleich ungenügend	13

TITEL

Wie Bauvorschriften der Vergangenheit das Berliner Stadtbild prägen: Architektur aus dem Rechtsbuch	14
--	----

HINTERGRUND

Silvesterknallerei: Damit das Feuerwerk nicht zum Teufelswerk wird	19
Wohnungssuche: Eine Portion Glück, ein Packen Geld	20
Senioren: „Hier können wir noch lange wohnen bleiben“	22
Berliner Modelluntersuchung: Weniger Einkommen – mehr Umweltbelastung	24
Fußbodenheizung: Schluss mit kalten Füßen	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	28

SERVICE

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

Sicherheit steht im Baurecht schon immer an erster Stelle. Ob an zweiter Stelle die optimale wirtschaftliche Verwertung des Grund und Bodens folgt oder aber soziale, städtebauliche und ästhetische Gesichtspunkte die Richtung weisen, darüber entscheidet bis heute der politische Zeitgeist:

Architektur aus dem Rechtsbuch



Das Angebot der Wohnungsbaugesellschaften an senioren-gerechtem Wohnraum

nimmt zu. Das ist gut. Wer allerdings in einem innerstädtischen Altbaugebiet sucht, hat schlechte Karten.

22



Das Ausmaß an Umweltbelastungen,



unter denen Menschen wohnen müssen, steht im umgekehrten Verhältnis zur **Höhe ihres Einkommens**. Das Umweltbundesamt hat das untersucht.

Abbildungen: Sabine Münch,
Christian Muhrbeck

Betr.: MieterMagazin 10/2011, Seite 4, Leserbrief von I. Höltmann: „Parteien zur Abgeordnetenwahl – 6 Fragen aus Mietersicht“

Für dumm verkauft

Auch ich empfinde die Antworten der Abgeordneten zur Mietproblematik enttäuschend, wenn auch nicht überraschend. Sie sind Zeugnis für das kontinuierliche Desinteresse und die Ignoranz der Parteien aller Couleur gegenüber den Mieterbelangen in dieser Stadt. Die Erkenntnis der SPD nach zehn Jahren des Regierens, dass auf dem Berliner Wohnungsmarkt „Handlungsbedarf“ besteht, ist peinlich und bestätigt nur, was der wohnungspolitische Alltag zeigt: Der Bürger wird im wahrsten Sinne des Wortes für dumm verkauft, neue Gesetze wie beispielsweise das zur energetischen Sanierung sind Geschenke an die Vermieter und werden ausschließlich auf dem Rücken und dem Geldbeutel der Mieter ausgetragen, Ergebnisse und Zukunft des Sozialen Wohnungsbau werden ausgehebelt und verschiedenes andere mehr.

Anders als I. Höltmann sind aber für mich die Interviewfragen ausreichend konkret gestellt. Interessant sind doch die Antworten der Abgeordneten! Als mündiger Bürger kann ich deren Einordnung sehr gut selber vornehmen. Die Abgeordneten la-

viert sich gezielt um konkrete Antworten herum und stellen sich und ihrer Politik in punkto Mieterbelange ein Armutszeugnis aus. Sie machen nur zu deutlich, dass wir Mieter von ihrer Seite keine Unterstützung zu erwarten haben. Unsere Chance ist, dass wir uns in (parteilosen) Gremien organisieren, die unsere Mieterinteressen vertreten und tätig werden, bevor das Kind in den Brunnen gefallen ist.

Dr. A. Peller per E-Mail

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

Keine Sprachpanscherei

Auf die Gefahr hin, als kleinkariert oder nicht weltmännisch hingestellt zu werden, ist es mir ein Bedürfnis, der zunehmenden Sprachpanscherei auch im MieterMagazin entgegenzutreten. Warum verdirbt der Autor des Titel-Themas „Wohnen, wo andere Urlaub machen“ seinen guten Artikel mit einer nicht unerheblichen Anzahl englischer Begriffe wie „Hotspots“ und „Open-Air-Party“, obwohl es dafür entsprechende deutsche Wörter gibt?

Sollten diese nicht (mehr) geläufig sein, so wird einem auf der Internetseite des Vereins Deutsche Sprache weitergeholfen.

R. Schröder per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2011, Titel, Seite 14: „Checken Sie Ihre Mieterhöhung! Die 10 häufigsten Vermieterfehler“

Fremdsprachenkorrespondenz

Ich bin sehr gespannt, von Ihnen zu erfahren, warum auch Sie nun als deutscher Mieterverein mit Ihren Mitgliedern in englischer Sprache verkehren: Es geht um „Checken Sie Ihre Mieterhöhung“ auf der Titelseite und auf Seite 14 Ihres Magazins. Warum nicht „überprüfen“? Ich könnte mir vorstellen, dass ein großer Teil Ihrer Mitglieder nicht der englischen Sprache mächtig ist.

G. Erdmann per E-Mail

Die Darstellung, der Mieterverein würde „mit seinen Mitgliedern in englischer Sprache verkehren“, scheint uns anhand des genannten Beispiels etwas überspitzt. Das Wort „checken“ ist den Allermeisten auch ohne englische Sprachbildung geläufig. Dahingestellt sei, ob sich das deutsche Wort „überprüfen“ nicht schöner anhört. Das scheint uns aber eher eine Frage des persönlichen Geschmacks als eine der Verständlichkeit zu sein.

Wir stellen das Thema gerne zur Diskussion.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2011, Seite 19, Udo Hildenstab: „Gagfah – Heuschrecke auf Schlingerkurs“

Schrei zum Himmel

Ihr Beitrag veranlasst mich zu einer Ergänzung. Sie schreiben, die BfA habe die Gagfah auf Betreiben des damaligen SPD-Bundesfinanzministers Hans Eichel an die US-Fondsgesellschaft Fortress verkauft. Richtig ist, dass bereits unter der Regierung Kohl auf Betreiben des damaligen Arbeits- und Sozialministers Norbert Blüm die Gagfah verkauft werden sollte und in der Folge ein Gesetz zum Verkauf der Gagfah geschaffen wurde.

Es kam dann nicht zu dem Verkauf, weil die SPD vehement dagegen war. Das Gesetz aber blieb bestehen und lag erstmal auf Eis. Danach sollte die Gagfah später noch einmal verkauft werden, auch das kam nicht zustande, bis dann 2004 unglücklicherweise der Verkauf beschlossen wurde, und das ausgerechnet an Fortress.

Was Fortress aus diesem gesunden, stabilen und soliden Unternehmen gemacht hat, welches in ein paar Jahren sein 100-jähriges Bestehen feiern könnte, ist ein Skandal, der zum Himmel schreit. Ich war langjährige Mitarbeiterin der Gagfah – gottseidank noch zu anderen Zeiten – und habe nicht geglaubt, eines Tages mal um meine Betriebsrente bangen zu müssen.

Name der Redaktion bekannt

IMPRESSUM

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

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Volker Hegemann, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Holger Klemm, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons, Juliane Wiedemeier · **Fotografen/Bildagenturen:** epr, Julia Gandras, Kotti & Co., Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Oldskoolman.de, NABU/Schneider, Stadtentwicklungsverwaltung Berlin, Juliane Wiedemeier, Wikipedia/Gebrüder Suhr · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/225 00, Fax 03 33 97/223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Bitte beachten! Die Hauptgeschäftsstelle ist umgezogen

Neue Adresse:

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
(Höhe Schaperstraße/Geisbergstraße),
♿ rollstuhlgerechter Zugang im Erdgeschoss

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

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



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

Auf ein Neues!

Verständlich der Unmut, den zwei MieterMagazin-Leser in der letzten und in dieser Ausgabe äußern: Warum, fragen sie, sieht eine Partei im Angesicht der Wahlen „Handlungsbedarf“ in der Wohnungspolitik, nachdem sie zehn Jahre lang Berlin regiert hat? Es kommt noch doller: Nachdem die Wahlen gewonnen sind und diese Partei die Regierung mit neuem Partner fortsetzt, ist der Handlungsbedarf wieder auf Miniaturformat geschrumpft: Die Ergebnisse der Koalitionsvereinbarungen zwischen SPD und CDU lassen für die Mieter der Stadt und die Entwicklung der Wohnungssituation nicht viel erwarten. Wir werden also in der Pflicht bleiben und weiter Mieterinteressen mit guten Argumenten und noch mehr Nachdruck vertreten müssen. Auf ein Neues also!

Vorstand und Geschäftsführung des Berliner Mietervereins sowie die Redaktion des MieterMagazin wünschen Ihnen schöne Weihnachtstage und einen guten Start in das neue Jahr.

Anfang November, in den ersten Tagen nach dem Umzug, war unsere Hauptgeschäftsstelle zeitweilig telefonisch und per E-Mail nicht erreichbar, weil unser Telefonanbieter nicht in der Lage war, den verwendeten Telefonanschluss an der neuen Adresse zu schalten. Der Mieterverein musste wechseln, mit den allseits bekannten Problemen. Zwischenzeitlich sind diese Störungen behoben worden. Wir bedauern das Malheur und bitten nachträglich nochmals um Ihr Verständnis.

*Reiner Wild
Geschäftsführer*

Gut zu wissen

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2011/2012

Alle Beratungsstellen des Berliner Mietervereins bleiben in der Woche zwischen Weihnachten und Neujahr geschlossen. Nur die Beratungszentren und die Hauptgeschäftsstelle sind von Dienstag, dem 27. Dezember, bis einschließlich Freitag, dem 30. Dezember 2011, 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 Abrufen und Download bereit.

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

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>

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat eine Sprechstunde für Mitglieder von 17 bis 19 Uhr an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Die nächsten Termine sind: Montag, 19. Dezember 2011 und Montag, 16. Januar 2012.

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

*Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Eugen Koch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)*

HUFEISENSIEDLUNG

Denkmalschutz mit dem Brecheisen

Auf den Titel „Weltkulturerbe“ sind viele Mieter der Hufeisensiedlung nicht mehr gut zu sprechen. Im Zuge der denkmalgerechten Fassadeninstandsetzung wollte das Unternehmen „Deutsche Wohnen AG“ ihnen die Verglasungen der Balkone ersatzlos entfernen. Wer sich dagegen wehrte, muss bis heute mit einem halb fertig sanierten Balkon leben.



Foto: Sabine Münch

Denkmal-„Pflege“ der Deutsche Wohnen: Um beharrliche Mieter wurde herumsaniert

Seit 2008 zählt die Hufeisensiedlung in Britz zum UNESCO-Welterbe. „Seitdem ist nichts mehr, wie es war“, sagt eine Mieterin aus der Fritz-Reuter-Allee. Seit 2009 saniert die Deutsche Wohnen mit über 2,9 Millionen Euro Fördergeldern ihren dortigen Mietwohnungsbestand. Ziel ist eine „behutsame Zurückführung zum ursprünglichen Erscheinungsbild“. Mit den betroffenen Mietern geht die Deutsche Wohnen indessen wenig behutsam um. Bei der Fassadeninstandsetzung der dreigeschossigen Zeilenbauten an der Fritz-Reuter-Allee, der sogenannten roten Front, versuchte sie, den Rückbau aller Balkonverglasungen durchzusetzen, angeblich weil dies für die Durchführung der Arbeiten notwendig sei. Ein anschließender Wiedereinbau sei aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zulässig, weil die Balkone ursprünglich alle offen waren. Die meisten Mieter nahmen das zähneknirschend hin. Elf Mietparteien, die ihren voll- oder teilverglasten Balkon behalten wollten, weil sie ihn schließ-

lich so angemietet hatten, wurden auf Duldung verklagt. Erfolglos, denn vor Gericht wurde gutachterlich nachgewiesen, dass das Entfernen der Verglasungen für die Durchführung der Instandsetzung nicht notwendig ist. Die Balkonfenster dürfen also bleiben.

Daraufhin hat die Deutsche Wohnen um die wehrhaften Mieter herumsaniert. Während die Fassade in frischem Rot erstrahlt, blieben die Balkonwände bei ihnen bis heute unsaniert und teilweise unverputzt. „Solange die Fenster drin sind, werden die Fassaden nicht saniert“, bekräftigt Deutsche-Wohnen-Sprecherin Manuela Damianakis.

Die Mieter fühlen sich nun persönlich benachteiligt und ungleich behandelt. Für das angestrebte einheitliche Erscheinungsbild ist das jetzige Stückwerk auch nicht gerade dienlich.

Mit Hinweis auf die Einheitlichkeit der Hufeisensiedlung will die Deutsche Wohnen den Mietern auch das Anbringen von Rollläden und

Markisen verbieten. Markisen wären für die nun offenen Balkone ein willkommener Schutz, weil sie auf der Westseite liegen und Schlagregen schon für so manche Überschwemmung gesorgt hat. Nur über den Balkonen der obersten Etage sind farblich auf die Fassade abgestimmte Markisen zulässig.

Bei sich selbst nimmt die Deutsche Wohnen es mit dem Denkmalschutz nicht so genau: Ihr Service-Point am Hufeisenteich hat einen großen verglasten Anbau, der ursprünglich auch nicht vorhanden war. Er wurde in den 80er Jahren genehmigt und bleibe deshalb bestehen, erklärt Manuela Damianakis. „Wir sind keine fanatischen Denkmalpfleger.“

„Warum wird hier mit zweierlei Maß gemessen?“, fragen sich die Mieter. Das Landesdenkmalamt sieht darin keinen Widerspruch: Sie zeichnete im November die Deutsche Wohnen mit der Ferdinand-von-Quast-Medaille 2011 für besondere Verdienste um die Denkmalpflege aus.

Jens Sethmann



DER MIETRECHTSTIPP

Nebenkostenabrechnung: Fristen für Mieter und Vermieter

Vielen Mietern ist die Jahres-Ausschlussfrist bekannt, nach der gemäß Paragraf 556 Absatz 3 Satz 3 BGB ein Vermieter Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen dann nicht mehr Beitreiben kann, wenn zwölf Monate seit dem Ende der Abrechnungsperiode verstrichen sind. Weniger bekannt ist hingegen, dass nach Paragraf 556 Absatz 3 Satz 5 BGB der Mieter dann keine Einwendungen gegen die Abrechnung mehr erheben kann, wenn seit dem Zugang zwölf Monate vergangen sind. Immer gilt jedoch, dass beide Fristen dann nicht greifen, wenn Mieter oder Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten haben. Die reine Unkenntnis der Rechtslage gehört aber für beide Seiten nicht dazu. Mit Ablauf der Einwendungsfrist gilt die Betriebs- und Heizkostenabrechnung als unwiderrleglich, selbst wenn dabei Kosten umgelegt werden, die nach dem Mietvertrag nicht vereinbart worden waren.

mr

LÄRM

Die Städte sind zu laut

Als das Umweltbundesamt und der Arbeitsring Lärm der Deutschen Gesellschaft für Akustik kürzlich in Berlin eine öffentliche Tagung zum Thema „Lärm in der Stadt“ veranstalteten, wählten sie eine der ruhigsten Straßen Berlins als Tagungsort. In den Ministergärten ist nur selten Verkehr. Woanders ist die Hauptstadt deutlich lauter: In einem Städtelärm-Ranking belegt sie den 6. Platz.

Als das „Fraunhofer-Institut für Bauphysik“ im Auftrag der gemeinnützigen Geers-Stiftung die Lärmbelastung von 27 deutschen Großstädten untersuchte, dienten als Basis die Lärmkarten, die seit 2007 von den

Städten erstellt werden. Getrennte Lärmkarten für Straßen-, Schienen- und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm wurden zusammengefasst. Der Straßenlärm erwies sich dabei als die Lärmquelle mit der größten Flächenwirkung.

Dem Ranking zugrunde liegt der prozentuale Anteil der Gesamtfläche einer Stadt, der innerhalb von 24 Stunden mit einem Lärmpegel von mehr als 55 db(A) belastet ist. Größere Städte sind dabei nicht zwangsläufig auch die lautesten. Rückzugsgebiete wie Parks oder Grünflächen beeinflussen das Ranking positiv. Hannover liegt mit 69,4 Prozent belasteter Stadtfläche an der Spitze. Es folgen Frankfurt



am Main, Nürnberg, Bonn und Köln. Berlin belegt mit 50,9 Prozent den 6. Platz. Der Mittelwert der untersuchten Städte liegt bei 43 Prozent – ein erschreckendes Ergebnis. Dr. Philip Leistner, Leiter der Studie: „Das verdeutlicht das Ausmaß der Herausforderung, vor der wir stehen und die noch Generationen beschäftigen wird.“ Noch immer gilt: Lärm macht krank.
Rainer Bratfisch

„Lärm in meinem Leben“: Zeichnung der Schülerin Charis Wolf von der Anne-Frank-Realschule in Stuttgart

RECHTSSTREIT MIT DER DEGEWO

Erst das dicke, dann das gute Ende

Fast 40 Jahre lang war Barbara Liebig-Gleibs Mieterin der Wohnungsgesellschaft Degewo. Aus dieser Zeit hat sie fünf dicke Aktenordner mit Schriftverkehr. Mehrfach wurde sie vor Gericht gezerrt. Doch was sich nach ihrem Auszug abspielte, übertraf ihre schlimmsten Befürchtungen.



Foto: Sabine Münch

Mit Erfolg wehrte sich das Ehepaar Liebig-Gleibs gegen die ungerechtfertigten Schadenersatzforderungen der Degewo

Der Ärger begann Anfang 2008 mit der Modernisierung der Häuser in der Alboinstraße in Tempelhof. Weil Barbara Liebig-Gleibs ihr Bad selber modernisiert hatte – mit Genehmigung der Degewo –, erteilte sie auf Anraten des Berliner Mietervereins (BMV) nur eine Teilzustimmung. „Die wollten mein Bad zusammenkloppen und dann den Standard schaffen, den ich schon hatte“, empört sich die Mieterin. Irgendwann

beschloss die Degewo, gar nichts mehr in der Wohnung zu machen. Die angefangenen Arbeiten wurden einfach abgebrochen. „Ich habe fast drei Jahre lang in einem Zustand ständiger Baubereitschaft verbracht“, sagt sie. Die nervlich angeschlagene Mieterin und ihr Mann entschlossen sich zum Auszug. Bei der Wohnungsabnahme mit dem Hauswart Ende April 2010 gab es keinerlei Beanstandungen. Daher war das Ehepaar fassungslos, als eine Woche später eine lange Mängelliste kam, mit der Aufforderung, sämtliche Einbauten zu entfernen. In dem Schreiben wurde zudem behauptet, sie seien zum vereinbarten Abnahmetag nicht erschienen und hätten den Schlüssel in den Briefkasten geworfen. „Eine glatte Lüge – zum Glück hatte ich Zeugen dabei“, so die Mieterin. Trotzdem wurde sie auf 3250 Euro Schadenersatz verklagt: Malerarbeiten, die Demontage der alten Heizkörper und Arbeiten an der Elektroanlage. „Das ist natürlich absurd, das sind Instandsetzungsarbeiten“, sagt dazu

ihre Rechtsanwältin, Dr. Catharina Kunze. Dazu kommt, dass die Mieterin wegen eines starren Fristenplans im Mietvertrag gar nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war. Dass auch die Forderung der Degewo nach Entfernung der Einbauten jeglicher Grundlage entbehrt, stellte sich einige Tage vor dem Gerichtstermin heraus. Durch Zufall erfuhr Barbara Liebig-Gleibs von ihrer Nachmieterin, dass diese sämtliche Einbauten übernommen hatte. Die Wohnung war im ursprünglichen Zustand neu vermietet worden. „Meine Investitionen hat die Degewo ohne eigenen Kostenaufwand sich selbst zugute gerechnet“, ärgert sie sich. Mit diesen Tatsachen konfrontiert, ließ sich die Degewo auf einen Vergleich ein. Sechs Siebtel der Gerichtskosten muss sie übernehmen, ihre Schadensersatzansprüche zog sie zurück. Die Mieter sind überglücklich, dass dieses Kapitel nun endlich abgeschlossen ist. „Ohne den Mieterverein im Rücken hätten wir es nicht geschafft“, sagen sie. Birgit Leib

VOGELSCHUTZ

Tödliche Glasflächen

Vögel können Fenster oder andere Glasflächen oft nicht rechtzeitig als Hindernis erkennen, insbesondere, wenn sich Bäume, Sträucher oder der Himmel im Glas spiegeln. Nach Schätzungen von Fachleuten kommen europaweit täglich etwa 240 000 Tiere durch den sogenannten Vogelschlag ums Leben. Die Industrie hat sich darauf eingestellt und bietet Beschichtungen, Aufkleber und ähnliches an – mit unterschiedlichen Wirkungen.

Fenster, verglaste Wintergärten und Bus- und Bahnhaltestellen, Hochhäuser mit Stahl-Glas-Fassaden und transparente Schallschutzwände an Straßen und Autobahnen können für Vögel zur tödlichen Falle werden. „Die aufgeklebten Silhouetten von Greifvögeln, die man oft findet, nützen so gut wie nichts“, ist sich der Naturschutzbund Deutschland (NABU) sicher. Er empfiehlt, Glasscheiben mit Mustern zu versehen.

Wirkungsvoll sind aufgemalte oder aufgeklebte, mindestens zwei Zentimeter breite senkrechte Streifen im Abstand von maximal zehn Zentimetern. Da das am heimischen Küchen- und Wohnzimmerfenster ästhetischen Ansprüchen in aller Regel nicht gerecht wird, suchen tierliebende Mieter immer wieder nach Alternativen.

Zum Preis von 12,90 Euro bietet ein Onlineshop den „Birdpen“ an, einen Filzstift, mit dem farblose und transparente Markierungen auf Glasflächen aufgebracht werden können. Diese müssen allerdings nach jedem Fensterputzen erneuert werden. Weiter gibt es den transparenten „Birdsticker“. Er kostet im Fünfer-Pack 19,90 Euro und wird auf die Scheibe geklebt. Beide Produkte absorbieren UV-Licht, das so entstehende Muster soll von den Vögeln als Hindernis erkannt werden. Das „Zertifikat“ des Anbieters ist allerdings nicht sehr aussagekräftig, der



Foto: NABU/Schneider

Vögel können Glasscheiben nicht als Hindernis erkennen

Gutachter – von Ornithologen als „Kauz“ bezeichnet – ist inzwischen verstorben und die abschreckende Wirkung von UV-markierten Flächen unter Wissenschaftlern umstritten. Der NABU rät, Fenster von innen mit Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen, Dekorationen und Glasmalereien für die Vögel erkennbar zu machen. Futterhäuschen und Nistkästen sollten nicht in der Nähe von großen Fenstern oder einer verglasten Veranda angebracht werden. Bei Neuverglasungen ist das Vogelschutzglas Ornilux zu empfehlen.
Rainer Bratfisch

➔ „Glasflächen und Vogelschutz“, herausgegeben vom Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. und NABU-Bundesverband, 1. Auflage 2010
Bestellungen: info@lbv.de, Preis: 2 Euro plus Versand, 2. Auflage 2011 (nur online): www.nabu.de

ENERGETISCHE SANIERUNG IN REINICKENDORF

Mit gutem Beispiel voran

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat wieder mal ein Vorzeigebauwerk in Sachen energetische Sanierung abgeliefert. 422 Tonnen Kohlendioxid werden nach der Modernisierung von 356 Wohnungen in Reinickendorf jährlich eingespart – bei fast gleich bleibender Warmmiete.

Mitte Oktober wurde die Sanierung der 50er-Jahre-Bauten in der Zobelitzstraße/Am Doggelhof abgeschlossen. Zum umfassenden Konzept gehören nicht nur eine Wärmedämmung und neue Fenster, sondern auch drei von der Berliner Energieagentur installierte und betriebene Blockheizkraftwerke (BHKW). Sie decken 70 Prozent des Wärmebedarfs, bei großer Kälte springen zusätzlich Brennwertkessel an.

Innovativ, so heißt es bei der Genossenschaft, sei auch die Stromversorgung. Die Mieter beziehen den durch die BHKW erzeugten Strom direkt bei der Berliner Energieagentur zu einem günstigen „Kieztarif“.

Foto: Sabine Münch



Der Modernisierungszuschlag beträgt 88 Cent pro Quadratmeter, durch Einsparungen bei Heizung, Wasser und Strom bleibt die Gesamtmiete nach Angaben der Genossenschaft „nahezu stabil“. Möglich wurde dies zum einen durch Fördermittel der Investitionsbank Berlin. Zum anderen wurden die BHKW-Anlagen komplett von der Energieagentur finanziert und somit nicht auf die Miete umgelegt. Anders als im Spandauer Schwendyweg, wo die Charlottenburger Baugenossenschaft ebenfalls eine warmmietenneutrale Sanierung durchgeführt hat, wurde in Reinickendorf keine Solaranlage auf das Dach gesetzt. Wegen der Verschattung durch Bäume wäre das unwirtschaftlich gewesen, heißt es dazu.
Birgit Leiß

Vorbildlich: ▶ Die energetische Sanierung der Bauten an der Zobelitzstraße/Am Doggelhof

Schwache Brise statt frischer Wind

Die Koalitionsverhandlungen von SPD und CDU zu den Themen Stadtentwicklung und Mieten zogen sich über drei Tage hin. Die Ergebnisse können Mieter nicht zufriedenstellen. Nennenswerte Impulse für eine soziale Wohnungspolitik sind von Rot-Schwarz nicht zu erwarten.

Zu Beginn der Unterredungen übergaben Mieterinitiativen den Verhandlungsführern Christian Gaebler (SPD) und Bernd Krömer (CDU) ein Dossier über die aktuellen Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die Forderungen der Mieter nach einem „wohnungspolitischen Sofortprogramm“, das unter anderem ein Mietsteigerungsmoratorium für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und eine Begrenzung der Neuvermietungsmieten enthält, fanden in den Koalitionsverhandlungen jedoch keinen Widerhall.

Der neue Senat will den Bestand an öffentlichen Wohnungen in den kommenden fünf Jahren von 270000 auf 300000 erhöhen. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen einerseits stärker in die Pflicht genommen werden, auch günstige Mieten anzubieten, andererseits soll ihnen aber auch die Freiheit gegeben werden, an bestimmten Stellen höhere Mieten als bisher zu nehmen. Das wird die soziale Spaltung der Stadt in arme und reiche Viertel mithilfe der Landesunternehmen eher vertiefen.

Zur Entspannung des Wohnungsmarkts sollen jährlich 6000 Wohnungen neu gebaut werden. Das sind rund doppelt so viele wie in den letzten Jahren entstanden sind. Um zu erreichen, dass auch Wohnungen mit niedrigen Mieten gebaut werden, sollen sowohl die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch private Baugesellschaften verbilligtes oder sogar kostenloses Bauland aus dem Liegenschaftsfonds erhalten. Die Notwendigkeit eines stärkeren Wohnungsneubaus ist unumstritten. Mietpreisdämpfende Effekte darf man sich davon aber

nicht versprechen. Zur Schaffung neuen Wohnraums soll der Denkmalschutz gelockert werden, um den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen. Energetische Sanierungen an Baudenkmalen sollen ebenso erleichtert werden. Um den barrierefreien Umbau von Wohnhäusern voranzubringen, beabsichtigt Rot-Schwarz auch das Baurecht zu vereinfachen.

Die neue Koalition will sich, wie schon Rot-Rot, im Bundesrat dafür einsetzen, dass die Mieten nicht mehr innerhalb von drei Jahren um 20 Prozent, sondern in vier Jahren um 15 Prozent erhöht werden dürfen und die Modernisierungumlage von elf auf neun Prozent abgesenkt wird. Wenn sich die Koalition dafür jedoch nicht erheblich mehr ins Zeug legt als die Vorgängerregierung, wird ihre Bundesratsinitiative wohl kaum Erfolg haben.

Sofortmaßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere als Ferienwohnungen, wird



Foto: Kotti & Co.

Mieterinitiativen machten anlässlich der Koalitionsverhandlungen im Roten Rathaus auf ihre Forderungen aufmerksam

es nicht geben. Die neue Regierung will das Problem zunächst analysieren.

Geeinigt hat man sich auf die Fortführung des Quartiersmanagement-Programms „Soziale Stadt“. Die Finanzierung des Programms hängt aber von der Bundesregierung ab. Um die hohen Wasserpreise zu bekämpfen, will man neue Verträge mit den Miteigentümern der Wasserbetriebe, RWE und Veolia, aushandeln. Eine Rekommunalisierung wird nicht angestrebt.

Jens Sethmann



DER VERANSTALTUNGSTIPP

Wohnen am Existenzminimum

Die Visionäre des Sozialen Wohnungsbaus fragten sich in den 20er Jahren noch, wie die Wohnsituation von Arbeiterfamilien zu verbessern wäre, die in Großstädten auf engstem Raum, eingepfercht in Mietskasernen mit fragwürdigen hygienischen Bedingungen ihr Dasein fristeten. Heute, in Zeiten von Hartz IV, hat sich die Frage von Behördenseite in ihr Gegenteil verkehrt: Mit wie wenig Wohnraum kommt ein Mensch aus, ohne gegen seine Lebensumstände aufzubegehren? Im Gegensatz zu den Beschwichtigungsflöskeln des Senats zeigen Wohnungsmarktstudien eine Mietpreisentwicklung in stadtnahen Bezirken, die die Abwanderung einkommenschwacher Bevölkerungsteile an den Stadtrand nach sich zieht. Das Problem der sozialen Entmischung in den Metropolen ist ein weltweites: Ilka und Andreas Ruby laden daher mit Unterstützung der Rosa-Luxemburg-Stiftung internationale Experten zum Architektursymposium, mit dem Ziel, neue Visionen für kostengünstiges Wohnen in Innenstadtlagen zu entwickeln. Der Eintritt ist frei.

Elke Koepping

■ 10. Dezember 2011, 19 Uhr, 11. Dezember 13 bis 21 Uhr: „Min to Max. Internationales Architektursymposium zur Redefinition der Wohnung für das Existenzminimum“ im HAU1, Stresemannstraße 29, 10963 Berlin, ☎ 25 90 04 27

Um Anmeldung unter registration@min2max.org wird gebeten. Weitere Informationen im Internet: www.min2max.org

LIDL ALS VERMIETER

Kein Discount beim Discounter

Erst kamen die Pürrierstäbe und Fernseher, dann die Handys und Fernreisen, und nun hat der Discounter Lidl sein Sortiment auch auf Mietwohnungen erweitert.

In der Bornholmer Straße in Prenzlauer Berg entstehen derzeit acht Wohnungen auf dem Dach des frisch eröffneten Lidl-Marktes. Etwa 30 Wohnungen sollen darüber hinaus zusammen mit einer weiteren Lidl-Filiale in der Prenzlauer Allee gebaut werden. Dort klafft derzeit noch eine Baulücke, die durch Markt und Wohnungen als Blockrandbebauung geschlossen werden soll.

„Das Dach des Lidl-Marktes wird begrünt, die acht Wohnungen mit Terrassen und Atrien sind in diese Grünfläche integriert“, sagt Lidl-Sprecher Stephan Krückel zu dem Projekt in der Bornholmer Straße. Das Obergeschoss verfüge über eine separate, vom Lidl-Markt unabhängige Erschließung. „Die Fertigstellung ist für das Jahresende avisiert.“ Zu den Plänen in der Prenzlauer Allee mag er sich nicht genauer äußern, da diese noch in einer sehr frühen und damit noch nicht verbindlichen Entwicklungsphase stecken.

Auch die Höhe der Mieten in der Bornholmer Straße verrät Krückel nicht. Zu „marktüblichen Preisen“ solle man auf dem Dach des Discounters residieren können, sagt er. Als Vermieter will Lidl also nicht unbedingt günstiger sein als die Konkurrenz. Sobald eine Besichtigung der Wohnungen möglich sei, werden sie laut Krückel auf dem freien Markt angeboten. Bis dahin bleibt die Frage der Miete offen.

Etwas anders ist die Sache im bayerischen Tegernsee gelaufen, wo Lidl ebenfalls Wohnungen bauen ließ. Dort hat der örtliche Stadtrat die Gewährung der Baugenehmigung an die Zusage des Filialisten geknüpft, die Wohnungen günstig an sozial schwächer Gestellte zu vermieten. „17 Wohnungen für 6,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete sind so ent-

standen“, erzählt Stadtratsmitglied Anton Staudacher (CSU). Auf dem freien Markt koste es in Tegernsee sonst locker das Doppelte. „Die Kommune darf die Mieter mit aussuchen und kann somit sicherstellen, dass wirklich Bedürftige von diesen Konditionen profitieren.“

Möglich wurde die spezielle Regelung laut des Tegernseer Lokalpolitikers durch zwei besondere Vorbedingungen: Zum einen gehörte das Grundstück, das Lidl kaufen und bebauen wollte, der Stadt. In Prenzlauer Berg war das nicht der Fall. Zum anderen gab es in Tegernsee schon einmal einen Bürgerentscheid gegen den Bau einer Lidl-Filiale, wenn auch an einer anderen Stelle. „Lidl wollte unbedingt nach Tegernsee, so ist es zu dieser Absprache gekommen“, sagt Staudacher. Eine rechtliche Grundlage hätte der Stadtrat für das Stellen von Bedingungen im Prinzip nicht gehabt. Eine vergleichbare Vereinbarung – so der zuständige Stadtrat in Pankow –



Foto: Juliane Wiedemeier

In Prenzlauer Berg setzt Lidl Wohnungen auf das Laden-Dach

konnte für den Neubau in Prenzlauer Berg, wo bezahlbarer Wohnraum in hohem Maße Mangelware ist, zwischen Bezirk und Discounter deshalb nicht getroffen werden.

Obwohl das doppelte Engagement Lidl in Berlin sowie das in Tegernsee es nahe legen – der große Einstieg ins Immobiliengeschäft sind die Baumaßnahmen nicht. Nur in Ausnahmefällen errichte der Discounter Wohnungen, sagt Sprecher Krückel. Diese seien dort gegeben, wo etwa die baurechtliche Situation am Standort eine mehrgeschossige Bebauung vorsehe oder sich die Lage für ergänzenden Wohnungsbau eigne. *Juliane Wiedemeier*

DER BUCHTIPP

Berliner Geschichte(n) kindgerecht



■ *Claudia von Gélieu*, „Wie den Berlinern ein Bär aufgebunden wurde. Geschichten aus Berlin“, Verlag Berlin-Brandenburg 2011, 120 Seiten, 76 Farbillustrationen, 17,50 Euro

Claudia von Gélieu ist Expertin für die Alltags- und Sozialgeschichte Berlins im 19. und 20. Jahrhundert. Seit über 20 Jahren bietet sie bei „Frauentouren“ historische Spaziergänge aus weiblicher Perspektive an. Mit ihrem neuen Buch „Wie den Berlinern ein Bär aufgebunden wurde“ geht sie Redensarten auf den Grund und bewegt sich in kurzweiligen Geschichten vom Mittelalter bis in die Jetztzeit Berlins. So erklärt sie, warum die Berliner „bis in die Puppen schlafen“, sich höchst ungern „die Butter vom Brot nehmen lassen“ und wie der Kurfürstendamm zu seinem Namen kam. Den Mietskasernen des 19. Jahrhunderts widmet sie ebenso ein Kapitel wie der Hausbesetzerszene im West-Berlin der 80er Jahre, stets mit Bezug auf ihre heutige städtebauliche Bedeutung. Die Geschichten sind kindgerecht aufbereitet und mit zahlreichen Bildern der Illustratorin Anna Zunterstein versehen. Sie bieten aber auch für Erwachsene allerlei Neues und Wissenswertes rund um die Stadtgeschichte. Zum Vor- oder Selbstlesen – nicht nur für Kinder.

Elke Koepping

LEGIONELLEN-ÜBERPRÜFUNG

Aufwand gerechtfertigt?

Seit 1. November gilt eine neue Trinkwasserverordnung. Sie dient unter anderem dem Schutz vor Legionellen. Nach amtlichen Schätzungen gibt es 6000 bis 30000 Erkrankungen pro Jahr, etwa jede zehnte könne tödlich verlaufen. Beim Trinken des Wassers besteht keine Gefahr, krankheitsverursachend ist das Einatmen – etwa beim Duschen oder über bestimmte Klimaanlagen.

Seit 2001 schon werden alle Schulen, Kindergärten oder Krankenhäuser regelmäßig auf Legionellen überprüft. Nun sind auch die Hauseigentümer in der Pflicht, jährlich ihre Trinkwassererwärmer untersuchen zu lassen. In der Vergangenheit war eine Überprüfung nur bei konkreten Erkrankungsmeldungen erforderlich.

Dabei ist die Gefahr, sich durch Klimaanlagen von Büros, Betrieben, Hotels und Fahrzeugen nebst Scheibenwisch- und Autowaschanlagen, Wohnraumbefeuchtern und Whirlpools zu infizieren, nicht minder hoch. In Krankenhäusern besteht für Legionellenerkrankungen zudem ein vierfach höheres Sterberisiko.

Das Umweltbundesamt (UBA) stützt sich bei seinen Aussagen über Infektionsquellen und -risiken bisher nur auf Vermutungen, wie dessen Experte Benedikt Schaefer gegenüber dem MieterMagazin einräumt. Und auch die Sprecherin des Berliner Robert-Koch-Instituts, Susanne Glasmacher, wusste auf die Frage, ob eine jährli-

che Prüfung wirklich sinnvoll ist, nur zu antworten: „Dazu kann ich wirklich nichts sagen.“ Das verwundert insofern, als sich die neue Trinkwasserverordnung maßgeblich auf Studien der beiden Häuser stützt.

Stehen bei all diesen Unwägbarkeiten Aufwand und Nutzen in einem erträglichen Verhältnis? Die jährlichen Gesamtkosten bei den Warmwassereinrichtungen in Wohngebäuden werden auf 500 Millionen Euro geschätzt. In der Betriebskostenabrechnung würde sich das auf 25 Euro pro Mieterhaushalt belaufen.

Dabei gibt es einfache Mittel, sich zu schützen. So empfiehlt Schaefer, das Warmwasser einmal täglich auf 60 Grad Celsius zu erhitzen, um die Bakterien abzutöten. Das lässt sich auch an den Warmwasserbereitern von Mehrfamilienhäusern bewerkstelligen. Auch können durch korrekte fachliche Trinkwasser-Installationen Verkeimungen mit Legionellen erfahrungsgemäß sicher vermieden werden.

Nicht nur die Berliner Senatsverwaltung sieht die Schwachstellen der neuen Regelung. „Viele Länder haben erkannt, dass die Umsetzung der Verordnung schwierig ist“, bekennt Regina Kneiding, Sprecherin der Gesundheitssenatorin. Der Bund hat angekündigt, die Verordnung noch einmal zu überdenken. Allerdings geht es bisher nur um vereinfachte Regeln der Anlagenmeldepflicht.

Holger Klemm

Legionellen in der Warmwasserversorgung: Wären präventive Maßnahmen nicht effektiver als teure Kontrollen?

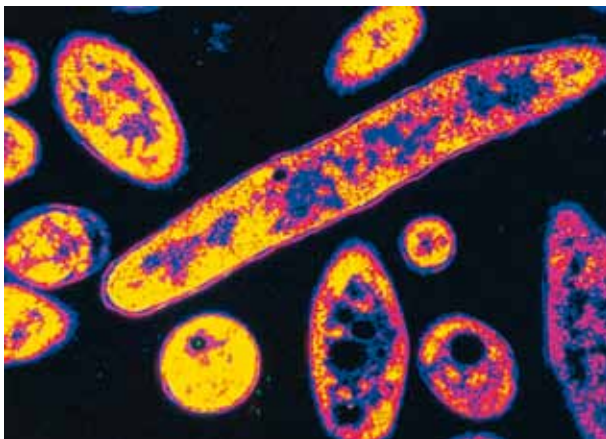


Foto: MieterMagazin-Archiv



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST! FüÙe abtreten!

In vielen Ländern Asiens ist es selbstverständlich, aber auch in vielen Berliner Haushalten mit „scheckheftgepflegten“ Parkettfußböden sieht man es gerne, wenn Besucher vor dem Betreten der Wohnung ihre Schuhe ablegen. Freundliche Wohnungsbesitzer halten zu diesem Zweck sogar Gästehausschuhe bereit. Gehört es bei Besuchen nun zum guten Ton, selbst zu fragen, ob man die Schuhe abstreifen soll? Ist es in einigen Situationen nicht sogar enorm ungehörig, etwa wenn man tennisballgroÙe Löcher in den Socken oder StinkefüÙe hat? Regula Söderbaum* jedenfalls forderte ihren Besucher nicht auf, seine Schuhe auszuziehen, stellte jedoch nach dem Ende des Besuches fest, dass ihr teurer Parkettfußboden an der Stelle, an der ihr Gast gesessen hatte, völlig zerkratzt war. Zerknirscht gab dieser zu, unbemerkt kleine Steinchen unter seinen Sohlen spazierengetragen zu haben – wohl auch eine Art, Freunde zu verlieren. Regula Söderbaum nahm ihn und seine Haftpflichtversicherung auf Schadensbeseitigung in Höhe von rund 4000 Euro in Anspruch, mit dem Argument, dass er diesen Schaden mit einfachem Blick unter seine Sohlen hätte voraussehen und vermeiden können. Die Versicherung lehnte ab, es kam zum Rechtsstreit. Wie hätten Sie entschieden?

Das Amtsgericht Siegburg gab der Haftpflichtversicherung des Gastes recht: Das Ausziehen der Schuhe sei bei erwachsenen Besuchern in Deutschland überwiegend unüblich. Zu den allgemeinen Gepflogenheiten gehöre es lediglich, die Schuhe vor der Tür ordentlich abzutreten. Allenfalls eine Aufforderung durch den Wohnungsbesitzer oder besonders schlechte Witterungsbedingungen könnten das Ausziehen der Schuhe nötig machen. Eine Aufforderung dazu hatte Regula Söderbaum jedoch unterlassen. *AG Siegburg, 16. Januar 2002 – 4 C 53/01 – Elke Koepping*

* Name von der Redaktion geändert

GSW IN LICHTENBERG

Druck gegen jahrelange Vernachlässigung

Über 500 Lichtenberger Wohnungen der privatisierten Wohnungsgesellschaft GSW befinden sich in einem schlechten Zustand. Die mittlerweile börsennotierte GSW hat jahrelang an der Instandhaltung gespart. Nachdem die Mieter das Kiezforum Weitlingstraße und das Bezirksamt eingeschaltet haben, gibt sich die GSW gesprächsbereit.

bröckelt der Außenputz großflächig ab. Viele Fenster sind undicht, Küchen- und Badfenster sind teilweise nur einfach verglast. Kälte, Feuchtigkeit und Schimmelbildung sind die Folgen. Einige der noch vorhandenen Öfen sind schadhaft. Mieter berichten von undichten Abzugsrohren und versotteten Schornsteinen, beim Heizen breiten sich manchmal Qualm und Gestank aus. Die Wasserleitungen sind überaltert, im Winter kommt es gehäuft zu Rohrbrüchen. Auch die Elektrik ist störanfällig, in mehreren Hausfluren fehlen die Abdeckungen der Kabelschächte, und die Türschließanlagen sind häufig defekt.

Die Mieter beklagen, dass die GSW ihre Mängelanzeigen nur sehr schleppend bearbeitet oder sogar gänzlich ignoriert. Die GSW-Sachbearbeiter seien ebenso schwer zu erreichen wie die Hausmeister. Ihr Vor-Ort-Kundenzentrum hat die GSW schon vor Jahren geschlossen. Der GSW-Presseprecher Thomas Rücker widerspricht: Die GSW sei für die Mieter „mit einer Erreichbarkeit von 95 Prozent“ telefonisch zu sprechen. Die Zustände in der Wohnanlage will er dem Mieter-

Magazin gegenüber nicht kommentieren. „Bei berechtigten Anliegen schaffen wir Abhilfe“, so Rücker. Schon vor zwei Jahren gab es aus den Reihen des Kiezforums einen erfolglosen Anlauf, die GSW zur Behebung der Mängel zu bewegen. Nach einer erneuten Mieterversammlung im September 2011 machte der Bezirk Druck auf die GSW, die schließlich zugesagt hat, sich den Fragen der Mieter zu stellen – allerdings erst im Januar 2012. Sie will dann auch einen Plan zur Sanierung der Wohnblöcke präsentieren. „Wir werden im guten Einvernehmen weitere Schritte klären“, erklärt dazu Thomas Rücker.

„Die GSW hat gehofft, dass sie das noch ein paar Jahre hinziehen könnte, um Kosten zu sparen“, sagt Lichtenbergs Baustadtrat Andreas Geisel. Über den Umfang der Maßnahmen und möglicherweise folgende Mieterhöhungen machte die GSW auch dem Bezirk gegenüber noch keine Angaben. „Es darf keine Mietsteigerung geben, die die Mieter auf Dauer verdrängt“, fordert Geisel. „Da wird es noch einen Konflikt geben.“

Jens Sethmann



Foto: Sabine Münch

Schleppend oder gar nicht: Mängelbeseitigung bei der GSW (hier: Friedastraße 7a-7e)

Die sechs betroffenen Wohnblöcke in der Frieda-, Meta-, Irenen- und Margaretenstraße sind um 1930 gebaut worden und stehen zum Teil unter Denkmalschutz. Die zusammengetragene Mängelliste ist erschreckend. An mehreren Stellen

ABFALLENTSORGUNG

Waffenstillstand im Müllkrieg

Abfälle heißen heute Wertstoffe, und in Zeiten abnehmender Rohstoffressourcen sind sie tatsächlich nicht Gold, aber Geld wert. Etwa 30 000 Tonnen Wertstoffe werfen die Berliner jährlich in die Tonnen. Aber in welche? „Gelbe Tonne plus“ oder „Orange Box“?

Die Ende März vom Bundeskabinett beschlossene Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sieht die Einführung einer einheitlichen Wertstofftonne für Verpackungen und sonstige Abfälle aus den gleichen Materialien, also beispielsweise aus Kunststoff oder Metall, vor. In Berlin stellt die kommunale BSR ihre Oran-

ge Box für Elektrokleingeräte, Spielzeug, Metalle, Datenträger, Kunststoffe, Alttextilien und Altholz auf die Höfe, der private Entsorger Alba die Gelbe Tonne plus.

Der Berliner Senat wollte Alba im Juli 2010 untersagen, die Gelbe Tonne plus aufzustellen. Das Berliner Verwaltungsgericht gewährte dem privaten Anbieter vorläufigen Rechtsschutz. Jetzt hat auch das Obergericht Berlin-Brandenburg (AZ 11 S 67.10 vom 13. Oktober 2011) entschieden, dass die Gelbe Tonne plus wie bisher für rund 410 000 Berliner Haushalte stehen bleiben darf. Die Entscheidung ist vorläufig, da die damit verbundenen



Foto: Christian Muhrbeck

europarechtlichen Fragen noch geklärt werden müssen. Das kann dauern. Es bleibt also alles beim Alten, auch für die Mieter. 2012 soll es ein neues Wertstoffgesetz geben. Dann könnte der „Berliner Müllkrieg“ in eine neue heiße Phase treten.

Rainer Bratfisch

Orange macht Putz, Gelb darf aber erst mal bleiben

WOHNRAUMGESETZ

Härteausgleich ungenügend

Im Oktober sind die Verwaltungsvorschriften für das im Juli beschlossene Wohnraumgesetz in Kraft getreten. Der Senat verspricht damit „mehr Schutz vor Mietsteigerungen für Sozialmieter“. Der Berliner Mieterverein (BMV) kritisiert das als unzureichend.

Nach dem Wohnraumgesetz können Eigentümer von Sozialwohnungen, die zwischen 1972 und 1988 errichtet wurden, die darauf lastenden Aufwendungsdarlehen vorzeitig mit einem kräftigen Nachlass zurückzahlen. Als Gegenleistung muss der Eigentümer einen Kooperationsvertrag mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abschließen, in dem er sich verpflichtet, bei den vermieteten Sozialwohnungen bestimmte Mietobergrenzen nicht zu überschreiten. Diese liegen zwischen

5,50 und 6 Euro. Während des 20-jährigen Bindungszeitraums dürfen diese Werte jährlich höchstens um 1,5 Prozent angehoben werden. Allerdings gilt das auf lange Sicht nur für die Hälfte der Wohnungen im jeweiligen Haus. Die Regelung ist bis Ende 2013 befristet. Der Senat rechnet damit, dass die Eigentümer von 15000 Sozialwohnungen von ihr Gebrauch machen.

Für die Mieter von Sozialwohnungen späterer Baujahre können die Vermieter die Miete auf einen Schlag bis zur Höhe der Kostenmiete erhöhen, die meist zwischen 12 und 19 Euro pro Quadratmeter liegt. Wenn ein Mieter ein geringes Einkommen hat oder eine besondere Härte vorliegt, kann er drei Jahre lang einen Mietausgleich in Anspruch nehmen. Im ersten Jahr werden in der Regel 90 Prozent des Erhöhungsbetrages

Foto: Sabine Münch



Neuregelungen für Sozialwohnungen bestimmter Baujahrgänge: Härten für die Mieter, Geschenke für die Eigentümer

von der öffentlichen Hand übernommen, in den folgenden Jahren reduziert sich die Übernahme um jeweils 20 Prozent. Bis zehn Jahre nach Ende der Grundförderung kann der Mietausgleich beantragt werden. „Wir begrüßen, dass die sinnlose Drei-Jahre-Sperrfrist entfallen ist, die viele Mieter vom Härteausgleich ausgeschlossen hat“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. „Die vorgesehenen Zuschüsse können aber die sozialen Härten nicht ausgleichen“, so Wild.

Jens Sethmann

➔ Weitere Informationen: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/wohnraumgesetz/

Anzeige

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

**NEUES ZUHAUSE
IN NUR 3 WOCHEN!**

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

**SCHNELL.
DIREKT.
IN BERLIN.**

**Berlins größter
Kleinanzeigen-
markt**

zweitehand.de



Architektur aus dem Rechtsbuch

Wie Bauvorschriften der Vergangenheit das Berliner Stadtbild prägen

Feuer war für die zu großen Teilen aus Holz gebauten Städte die größte Gefahr (hier: Hamburger Brand von 1842)



Gemälde: Gebrüder Suhr, Quelle: Wikipedia

Die frühesten Bauvorschriften dienten vor allem der Gefahrenabwehr: Häuser waren so zu bauen, dass sie nicht einstürzen oder abbrennen. Die Sicherheit ist bis heute das Hauptziel der Bauordnung, doch im Laufe der Jahrhunderte kamen immer mehr Vorschriften hinzu. Die Bauordnung bildete den gesetzlichen Rahmen, in dem sich Berlin zur größten Mietskasernenstadt der Welt entwickelte. Die Sorge um gesunde und soziale Wohnverhältnisse schlug sich erst am Ende der Kaiserzeit in einer fortschrittlichen Bauordnung nieder. Die alten Mietskasernen sind bis heute nicht nur Zeugnisse des Baurechts, das während ihrer Entstehung galt, die gründerzeitliche Baupolizeiordnung beeinflusst die Planung und Architektur in der Berliner Innenstadt auch noch im 21. Jahrhundert.



Im Mittelalter, aus dem die ersten Bauvorschriften überliefert sind, waren die Gebäude zu großen Teilen aus Holz und standen in den Städten sehr eng beieinander. Der Brandschutz war deshalb elementar. Zum Heizen, Kochen und Beleuchten wurde im Haus mit offenem Feuer hantiert. Ausbrechende Brände konnten sich seinerzeit nicht nur im Haus schnell ausbreiten, sondern auch leicht auf Nachbargebäude übergreifen. Verheerende Stadtbrände ereigneten sich bis in die Neuzeit. Der Brand von Hamburg, der an vier Tagen im Jahr 1842 mehr als ein Viertel der Stadt zerstörte, war in Deutschland der letzte große Stadtbrand, der keine kriegerische Ursache hatte.

Die ersten bekannten deutschen Bauvorschriften stammen aus dem „Sachsenspiegel“, einem Rechtsbuch, dessen deutschsprachige Fassung um 1230 erschien. Bis dahin war das Recht fast ausschließlich mündlich überliefert worden. Der Sachsenspiegel wurde als Rechtsquelle jahrhundertlang beachtet und zuletzt sogar noch im Jahr 1927 vom Reichsgericht in Leipzig angewandt. Dass eine Bauaufsicht durchaus nützlich sein kann, zeigte das Desaster um den Berliner Münzturm. Neben seinem Stadtschloss ließ der preussische König Friedrich I. ab 1701 einen Turm bauen, der 280 Fuß – also über 90 Meter – hoch werden sollte. Planung und Ausführung lagen in den Händen des Bildhauers und Archi-



Foto: MieterMagazin-Archiv

◀ *Traufhöhe, Erkerbreite, Straßenflucht und Grundstücksausnutzung legte schon im vorletzten Jahrhundert eine Baupolizeiordnung in Berlin fest (hier: Kottbusser Tor, circa 1900)*

tekten Andreas Schlüter. Nachdem der Turm im Jahr 1705 zu über zwei Dritteln errichtet worden war, zeigten sich Risse im Mauerwerk und das Bauwerk begann sich gefährlich zu neigen. Alle Stützungsversuche scheiterten, 1706 stürzte der Turm ein. Eine Bauaufsicht hätte bei einer Prüfung der Pläne vorab feststellen können, dass der Baugrund auf der Spreeinsel für ein solches Vorhaben ungeeignet war. Im Zeitalter des Absolutismus war allerdings undenkbar, dass Beamte einen Wunsch des Königs in Frage stellten. Schlüter wurde denn auch das Scheitern allein angelastet, er fiel in Ungnade und bekam fortan keine königlichen Aufträge mehr.

Eine geschriebene Bauordnung gab es in Preußen erst ab 1794 mit dem Allgemeinen Landrecht, das bis 1900 galt, als es durch das Bürgerliche Gesetzbuch abgelöst wurde. Die Regeln zur Nachbarbebauung waren ähnlich ungenau formuliert wie im Sachsenspiegel: „Uebrigens

aber kann jeder in der Regel auf seinem Grunde und Boden so nahe an der Gränze und so hoch bauen, als er es für gut findet. Sind jedoch die Fenster des Nachbars, vor welchen gebaut werden soll, schon seit zehn Jahren oder länger vorhanden, und die Behältnisse, wo sie sich befinden, haben nur von dieser Seite her Licht, so muß der neue Bau so weit zurücktreten, dass der Nachbar noch aus den ungeöffneten Fenstern des untern Stockwerkes den Himmel erblicken könne.“

Das Allgemeine Landrecht konnte durch örtliche Polizeigesetze ergänzt werden. Davon wurde im Laufe der

Jahre reichlich Gebrauch gemacht. In Preußen existierten zur Reichsgründung im Jahr 1871 etwa 300 verschiedene Baupolizeiordnungen. Auch die anderen Länder hatten eigene Bauordnungen, weil die Reichsverfassung das Bauwesen zur Ländersache erklärte. Zu Beginn der Gründerzeit galt in Berlin die Baupolizeiordnung von 1853, die zusammen mit dem „Hobrecht-Plan“ von 1862 den Rahmen für die Mietskasernenbebauung mit ihren hintereinander liegenden, engen Hinterhöfen vorgab. Das Baurecht hatte nicht gute und gesunde Wohnverhältnisse im Sinn, sondern vor allem den Brandschutz. So war die Mindestgröße des Innenhofes am Wendekreis eines Spritzenwagens der Feuerwehr ausgerichtet: 5,34 mal 5,34 Meter reichten aus.

Fallhöhe gleich Straßenbreite

Die Maximalhöhe der Bebauung richtete sich nach der Breite der Straße: Stürzt bei einem Brand die Vorderfassade um, ist so gewährleistet, dass die gegenüberliegenden Häuser nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Eine wichtige Rolle spielte daneben das Preußische Fluchtliniengesetz von 1875, welches vorschrieb, dass alle Neubau-

Keine Traufe in des Anderen Hof

Der Sachsenspiegel aus dem 13. Jahrhundert gewährt jedem Grundeigentümer ein allgemeines Baurecht: „Man kann auch bauen ohne des Richters Erlaubnis mit Holz oder mit Stein drei Stockwerke übereinander, eins auf die Erde, die anderen zwei darüber, wofern man die Tür hat im unteren Stockwerk, kniehoch über der Erde.“ Zum Wohl der Allgemeinheit gibt es aber Einschränkungen. Vor allem der Abstand zum Nachbarn wird geregelt: „Es darf niemand seine Traufe in eines anderen Mannes Hof hängen, noch soll man ein Fenster nach des anderen Mannes Hof haben.“ Jeder soll sein Grundstück einzäunen, erlaubt ist eine

Höhe, „wie ein Mann auf einem Ross sitzend reichen kann“. Weiter heißt es: „Backofen und Abtritt und Schweinekoben sollen drei Fuß von dem Zaune stehen.“ Zur Verhütung von Bränden wird geregelt: „Jeder soll auch abdecken seinen Backofen und seine Mauer, dass die Funken nicht in eines anderen Mannes Hof fliegen, jenem zu Schaden.“ Burgen, Stadtbefestigungen oder Türme durften nicht ohne Erlaubnis des Richters gebaut werden. Auch regionalplanerische Fragen werden im Sachsenspiegel behandelt: „Man darf keinen Markt dem anderen auf eine Meile nahe bauen.“ Am Ende des Mittelalters zersplitterte das Machtgefüge, und das

Abb.: SenStadt Berlin



Berliner Münzturm von 1701: Das Bauwerk stürzte ein, der Architekt fiel in Ungnade

ten direkt an der Straße gebaut werden und somit eine einheitliche Straßenflucht bildeten.

Im Jahr 1887 erließ die Brandenburgische Provinzialregierung eine neue Baupolizeiordnung für den Stadtkreis

Berlin, in der die bis dahin extreme Grundstücksausnutzung leicht eingeschränkt wurde. So wurde nun eine Mindesthoffläche von 60 Quadratmetern vorgeschrieben, wobei eine Seite mindestens sechs Meter

auszunutzen“, schrieb der Kunstkritiker Karl Scheffler 1908. „Unter den gegebenen Umständen und unter Voraussetzung des normalen rechteckigen Bauplatzes kann das Ergebnis der Zimmerverteilung kaum anders sein; es ist ein glattes Rechenexempel.“

Die Berliner Vororte hatten eine andere Bauordnung als die Hauptstadt. So waren in den damals noch ländlich geprägten Gemeinden wie Reinickendorf, Tempelhof, Lichtenberg, Weißensee oder Pankow geringere Gebäudehöhen erlaubt. Noch heute kann man zum Beispiel an der Grenze von Prenzlauer Berg zu Pankow gut erkennen, wo einst die Stadtgrenze verlief: Die fünfgeschossigen Altbauten stehen im alten Berlin, in Pankow sind sie ein Stockwerk niedriger.

Wohnungsreformer, Städtebauer, Hygieniker und Kommunalpolitiker forderten ab 1889 ein Reichswohnungsgesetz, das gesunde und hygienische Wohnverhältnisse durch mehr Licht und mehr Luft herstellen sollte. Die mächtigen Haus- und

Fenster sollen direkt ins Freie führen

Grundbesitzer verhinderten allerdings ein solches Gesetz. Erst 1918, in den letzten Monaten des Kaiserreichs, wurde in Preußen ein Wohnungsgesetz verabschiedet, das den Forderungen der Reformer nahe kam. Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern sollten eine abgestufte Bauordnung erlassen. Als Muster diente die preußische Einheitsbauordnung von 1919. Danach mussten Wohnräume mindestens 2,50 Meter hoch sein, Fenster mussten direkt ins Freie führen, und es musste in jeder Wohnung die Möglichkeit zum Querlüften vorhanden sein. Hintergebäude sollten nicht mehr gebaut werden und Wohnungen im Keller oder im Dachgeschoss unzulässig sein. In der Berliner Bauordnung von 1925 wurden diese Regelungen übernommen. Die bereits vor dem Ersten Weltkrieg zum Erliegen gekommene Mietskasernenbebauung wurde damit auch rechtlich beerdigt.

Berliner Gründerzeit: Aufbruchstimmung bei den Bauherren, Elend bei den städtischen Bewohnern (oben: Gemälde von Friedrich Kaiser, unten: Dachwohnung in der Rüdersdorfer Straße)



lang sein musste. Die Traufhöhe wurde auf 22 Meter begrenzt. Es durften aber immer noch zwei Drittel der Grundstücksfläche überbaut werden. Auch Kellerwohnungen waren weiterhin erlaubt. Der Berliner Magistrat, in dem die Grundbesitzer mehrheitlich vertreten waren, hatte sich vehement, aber vergeblich gegen diese kleinen bewohnerfreundlichen Veränderungen der neuen Bauordnung gewehrt.

Die Bauvorschriften führten dazu, dass Berliner Häuser sehr gleichförmig waren. Die Bauherren strebten nach größtmöglicher Grundstücksausnutzung und reizten die Möglichkeiten der Bauordnung in vollem Umfang aus. Man kann heute noch an den Fassaden der Altbauten ablesen, dass nach der Baupolizeiordnung Erker ab dem ersten Obergeschoss um 1,30 Meter vorspringen und ein Drittel der Hausbreite einnehmen durften. In unzähligen Fällen wurde exakt so verfahren. Die Hofdurchfahrten weisen oft genau die gesetzlichen Mindestabmessungen von 2,30 Metern Breite und 2,80 Metern Höhe auf. Auch die Grundrisse ähnelten sich sehr.

„Es ist eine fast mathematische Aufgabe, an der Hand der Verbote und Bestimmungen der Polizei den vorhandenen Raum aufs äußerste



Foto: MieterMagazin-Archiv

► Rechtssystem wurde unübersichtlich. In den selbstbewusster werdenden Städten spielten die Zünfte eine bestimmende Rolle. Diese Organisationen der selbstständigen Handwerker verpflichteten ihre Mitglieder zu einer zunftgemäßen Produktion. Das Bauhandwerk unterlag damit einer starken Selbstkontrolle, die Qualität und Sicherheit der Gebäude gewährleisteten. Im Kirchenbau hatten zudem die „Bauhütten“ eine große Bedeutung. Der Meister der Bauhütte hatte die volle Verantwortung für den Bau. Durch die Zünfte und die Bauhütten schienen örtliche Bauordnungen nicht notwendig.

js

Während der Weimarer Republik war die fortschrittliche neue Bauordnung von 1925 allerdings nicht mehr so entscheidend. In der Praxis waren die Richtlinien für die Vergabe der Hauszinssteuer-Hypotheken bedeutender. Seit 1924 wurde der Wohnungsbau mit den Einnahmen aus der Hauszinssteuer, einer Steuer auf den Althausbesitz, angekurbelt. Wer mit diesen öffentlichen Mitteln bauen wollte, musste Baustandards einhalten, die über die Mindestanforderungen der Bauordnung hinausgingen. So sollten die Wohnhäuser nur im Ausnahmefall mehr als drei Vollgeschosse haben. In Mietshäusern sollte jede Wohnung mindestens ein Zimmer mit 20 Quadratmetern haben und für die Küche betrug die Minimalgröße zehn Quadratmeter. Jede Wohnung musste außerdem ein Badezimmer mit einer Mindestbreite von 1,40 Meter aufweisen, Aborte sollten wenigstens 90 Zentimeter breit sein. Allgemein hatten die zu fördernden Neubauwohnungen den Anforderungen an „gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solide gebaute Dauerwohnungen“ zu entsprechen, sie durften aber „nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die notwendigen Anforderungen nicht überschreiten“. Da es zu jener Zeit kaum Bauherren gab, die ohne die Hauszinssteuer-Hypotheken bauen konnten, entsprechen fast alle zwischen 1924 und 1931 errichteten Wohnhäuser diesen Vorgaben. Nach dem Krieg bestand die Bauordnung in West-Berlin eine spektakuläre Kraftprobe: Beim riesigen Corbusier-Haus, das im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1957 am Olympiastadion gebaut wurde, sah der Architekt Le Corbusier ursprünglich Raumhöhen von nur 2,26 Meter vor. Die Berliner Bauordnung benannte aber 2,50 Meter als Mindestmaß. Nach langem Tauziehen mit dem Star-Architekten setzten sich die Beamten durch. Um die beabsichtigten Raumproportionen zu wahren, plante Le Corbusier anschließend das gesamte Gebäude um. Die Bewohner sind heute allerdings noch dankbar für die damalige Standhaftigkeit der Ämter.

■ Zum Weiterlesen

Albert Buff: Bauordnung im Wandel, Verlag Callwey, München 1971, 195 Seiten

Johann Friedrich Geist/Klaus Kürvers: Das Berliner Mietshaus, 3 Bände, Prestel Verlag 1981/1984/1989

Geschichte des Wohnens, 5 Bände, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart 1996-1999

Die Bücher sind vergriffen, aber in Bibliotheken erhältlich.

Die Renaissance des düsteren Hinterhofes

Die Baupolizeiordnung aus der Kaiserzeit wirkt sich indirekt auch heute noch auf das Baugeschehen aus. Wenn an einer Stelle gebaut werden soll, für die es keinen festgesetzten Bebauungsplan gibt, wird nach der Art der Nachbarbebauung entschieden, was dort zulässig ist. Was sich nach Paragraph 34 des Baugesetzbuches „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, wird genehmigt. Wenn also nebenan ein Altbau mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude steht, darf ein Bauherr auf seinem Grundstück ebenso dicht und hoch bauen,

obwohl die heutige Baunutzungsverordnung eine solche Flächenausnutzung nicht einmal annähernd zulassen würde. In begehrten Lagen sind auf dieser Grundlage in den letzten Jahren schon mehrere kriegszerstörte Vorderhäuser oder Hinterhofgebäude neu errichtet worden, die man nach dem Krieg aus gutem Grund nicht wieder aufgebaut hatte. Vor allem in Prenzlauer Berg erlebt der düstere Hinterhof auf diese Weise eine Wiederauferstehung. Sogar Grundstücke, die nie mit Hinterhäusern bebaut waren, werden zugebaut. js



Foto: MieterMagazin-Archiv



Foto: Sabine Münch

Hinterhöfe einst und jetzt: Meyers Hof im Wedding um die Jahrhundertwende, heutiger Hof in der Jablonskistraße in Mitte, Hinterhof-Neubau in Prenzlauer Berg



Foto: Sabine Münch

Seit der Reichsgründung 1871 gab es Bestrebungen, das Baurecht in Deutschland zu vereinheitlichen und die verschiedenen Bauvorschriften in einem Gesetzbuch zusammenzufassen. Doch die ausgeprägte Kleinstaaterei sorgte dafür, dass das Bauwesen auch über die Weimarer Republik

hinaus Ländersache blieb. In der Bundesrepublik mündeten die Bemühungen erst 1960 im Bundesbaugesetz (seit 1986 Baugesetzbuch). Das Städtebaurecht wurde damit bundeseinheitlich geregelt. Das Bauordnungsrecht blieb jedoch weiter in der Zuständigkeit der Länder. Obwohl

DDR-Wohnungs-
bau: Die eigent-
liche Bauord-
nung waren die Maße
der Platte; Woh-
nungsbau in West-
Berlin (unten:
Corbusier-Haus):
An die Mindest-
anforderungen der
Bauordnung musste
sich auch der Star-
architekt halten



Fotos: Sabine Münch

einheitliche Normen für Baumodule, die für eine Industrialisierung des Bauens nötig gewesen wären. Im Gegensatz dazu trat in der DDR 1958 die Deutsche Bauordnung in Kraft, die sowohl Städtebau- als auch Bauordnungsrecht enthielt. Hier wurde intensiv an der Typierung von Bauteilen gearbeitet. Die zentral festgelegten Maße der Plattenbauten waren für den Wohnungsbau die eigentliche Bauordnung. In Zeiten, in denen kaum noch mit kohlebefeuelten Öfen geheizt wird, tritt der ursprüngliche Zweck der Bauordnung, der Brandschutz, etwas in den Hintergrund. In den heutigen Vorschriften werden so verschiedene Dinge geregelt wie die Zulässigkeit von Baustoffen, die Barrierefreiheit von Wohnungen, die Pflicht zur Installation von Kaltwasserzählern oder der Betrieb von Müllschluckern. Schon in den frühesten Bauvorschriften wurden auch Gestaltungsfragen geregelt. In den heutigen Bauordnungen gibt es das „Verunstaltungsverbot“: Ein Gebäude darf nicht durch Werbeanlagen oder ähnliches in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Auch darf ein Haus nicht durch sein Äußeres das Straßen- und Ortsbild verunzieren.

der Bund eine Musterbauordnung vorgegeben hat, verabschiedeten alle Bundesländer unterschiedliche Bauordnungen.

■ Aktuelle Fassung der Bauordnung für Berlin unter www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzes/texte/de/download/bauen/BauOBl.pdf

In der West-Berliner Bauordnung von 1958 wurde die Baudichte für Wohngebiete auf etwa ein Drittel der Gründerzeitbebauung reduziert. Weitauß detailliertere Bauvorgaben machten allerdings die Förderungsbestimmungen für den Sozialen Wohnungsbau. So ist zum Beispiel in den Richtlinien von 1977 nicht nur geregelt, dass Treppenhäuser, Küchen und Bäder auf der Verkehrslärmseite der Häuser liegen müssen, Häuser mit mehr als vier Geschossen einen Aufzug brauchen, jede Wohnung eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse mit mindestens vier Quadratmetern haben muss und Wohnungen mit vier und mehr Zimmern mit einem zweiten WC ausgestattet sein müssen, sondern auch, dass das Klingelbrett beleuchtet wird, das Bad eine Liegewanne aufweist und in die Küche ein Doppelpülbecken gehört. Die Uneinheitlichkeit der Bauordnungen verhinderte in Westdeutschland

Seit 1977 müs-
sen in Berlin laut
Baurichtlinien
die Klingelbretter
beleuchtet sein



Foto: Sabine Münch

Ebenso alt wie diese Vorgabe ist der Streit darüber, wo die Freiheit der kreativen Gestaltung aufhört und die Grenze zur Verunstaltung überschritten wird. Mit dieser Geschmacksfrage müssen sich die Verwaltungsgerichte immer wieder befassen.

Seit den 90er Jahren gibt es unter den Bundesländern einen unausgesprochenen Wettbewerb um das liberalste Baurecht. Berlin wollte da nicht zurückstehen und erließ 2006 eine neugefasste Bauordnung. Die Abstände, die Gebäude voneinander einhalten müssen, wurden um 60 Prozent verkürzt. Es kann nun also erheblich enger gebaut werden. Erleichtert wurde auch die Werbung

Deregulierungs-Trend auch im Baurecht

an Baugerüsten: Sie sollte ohne jede Beschränkung erlaubt sein. Weil dies aber zum Schaden der hinter den WerbepLANen Wohnenden weidlich ausgenutzt wurde und manche Baugerüste nur aufgestellt wurden, um sie als Werbefläche zu vermarkten, musste der Senat zurückrudern: Seit 2010 muss großflächige Reklame wieder von der bezirklichen Bauaufsicht genehmigt werden und darf höchstens sechs Monate lang hängen. Die Werbemotive dürfen auch nicht mehr „verunstaltend“ wirken. Die tiefgreifendste Änderung von 2006 betraf das bürokratische Verfahren: Viele Bauvorhaben werden von der Genehmigungspflicht befreit. Nur noch „Sonderbauten“ – das sind vor allem über 22 Meter hohe Gebäude – brauchen eine Baugenehmigung. Andere Bauvorhaben, aber auch Abrisse, müssen nur noch beim Bauamt angezeigt werden. Die Baugenehmigungsbehörden prüfen die Bauanträge nicht mehr in allen Einzelheiten, sondern stellen die Sicherheit des Gebäudes in die Verantwortung des Bauherrn und des Architekten.

Wenn nun etwas Gravierendes schiefeht, ist der Architekt allein schuld – wie vor 300 Jahren der unglückliche Andreas Schlüter nach dem Münzturm-Desaster.

Jens Sethmann

SILVESTERKNALLEREI

Damit das Feuerwerk nicht zum Teufelswerk wird ...

Schwere Augenverletzungen durch Pyrotechnik, Rauchgasvergiftungen durch Wohnungsbrände, Amputationen von Gliedmaßen nach unsachgemäßem Umgang mit Böllern – so oder ähnlich wird auch die nächste Silvesterbilanz der Berliner Feuerwehr und der Krankenhäuser ausfallen. In feucht-fröhlicher Stimmung werden oft die einfachsten Sicherheitsregeln außer Acht gelassen.

Wer einige ► grundsätzliche Tipps der Feuerwehr beachtet, kommt sicher ins neue Jahr

Jährlich verletzen sich allein in der Hauptstadt rund 500 Menschen durch den gedankenlosen, fahrlässigen Umgang mit Böllern & Co. Vor allem Jugendliche sind betroffen. Schmerzhaftes Wunden und manchmal sogar lebenslange Beeinträchtigungen sind die Folge. Zwar gelten hierzulande hohe Sicherheitsstandards und der Import von ausländischen Feuerwerkskörpern ist seit 2005 verboten. Doch meist ist die unsachgemäße Verwendung verantwortlich für solche Unfälle. „Das Wichtigste ist, nur legales Feuerwerk zu nehmen und sich vorher die Gebrauchsanweisung durchzulesen – in nüchternem Zustand“, erklärt der Sprecher der Berliner Feuerwehr, Jens-Peter Wilke. Weitere Tipps der Feuerwehr:

- Ausschließlich Feuerwerkskörper kaufen, die von der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung



Foto: Oldskoolman.de

(BAM) geprüft wurden. Die BAM-Nummer muss auf dem Feuerwerkskörper aufgedruckt sein.

- Finger weg von „Schwarzmarkt-Ware“! Sie kann unberechenbar heftig explodieren.

- Nur im Freien zünden, niemals in der Wohnung (Ausnahme: sogenanntes „Tischfeuerwerk“). Auch der Balkon ist nur bedingt geeignet.

- Tischfeuerwerk nur auf feuerfesten Unterlagen und nicht in der Nähe von leicht entzündbaren Materialien abbrennen.

- Raketen immer von einer stand-sicheren Flasche oder einem Rohr aus senkrecht nach oben starten, nie schräg. Dabei die „Abschussrampe“ so einrichten, dass die Flugkörper nicht gegen Hindernisse stoßen können.

- Böller – egal welcher Größe – und Raketen nie gegen Menschen oder Tiere richten.

- „Blindgänger“ niemals anfassen oder ein zweites Mal zünden. Viele Unfälle passieren auch, weil an den Feuerwerkskörpern herumgebastelt wurde. Oder weil „Kanonschläge“ oder andere laute Knallkörper direkt neben Menschen gezündet werden – hier drohen ernste Gehörschäden. Vor allem Jugendliche unterschätzen die Gefahr. Aber auch Feuerwerksmuffel müssen für den Jahreswechsel einige Vor-

kehrungen treffen. Fenster und Balkontüren sollten in der Silvesternacht geschlossen bleiben, sonst können Feuerwerkskörper hereinfliegen und einen Wohnungsbrand verursachen. Ebenfalls wichtig: Balkon oder Terrasse von brennbaren Gegenständen frei räumen. Das gilt natürlich erst recht, wenn man verreist ist. Übrigens sind Feuerwerke längst

nicht mehr auf den Jahreswechsel beschränkt.

Viele Veranstaltungen und sogar private Feiern kommen ohne Knallerei und pyrotechnisches Spektakel nicht mehr aus. Immer größer, lauter und effektvoller muss es sein, der Trend geht zum „XXL-Batteriefeuerwerk“, das man ganzjährig übers Internet bestellen kann.

Trend zu XXL

Aber Vorsicht: Das Abbrennen von Feuerwerkskörpern ist in Berlin nur von Silvesterabend, 18 Uhr, bis zum Neujahrsmorgen um 7 Uhr erlaubt. Wer es außerhalb dieser Zeit knallen lassen will, braucht eine Ausnahmegenehmigung. Manche Bezirke akzeptieren eine Hochzeit oder ein Jubiläum als Grund, andere handhaben das restriktiver.

Birgit Leiß

Wer muss im Schadensfall zahlen?

Wer durch eigene Böllerei Schäden verursacht, sei es an parkenden Autos oder am Fenster der Nachbarwohnung, muss dafür haften. Die Haftpflichtversicherung zahlt nur, wenn man nicht grob fahrlässig oder gar absichtlich gehandelt hat. Innerhalb des Hauses müssen Mieter auch für die Schäden gerade stehen, die ihre Gäste angerichtet haben, etwa wenn die Partygäste einen Briefkasten demoliert haben. Bei Kindern kommt es auf das Alter an und darauf, ob die Eltern ihre Aufsichtspflicht verletzt haben. Das dürfte eindeutig der Fall sein, wenn man seinem siebenjährigen Kind erlaubt, Böller der Klasse 2 anzuzünden.

Anders sieht es aus, wenn beispielsweise das Fenster von außen, also durch fremde Knaller, zu Bruch gegangen ist. Hier gilt: Sofern der Verursacher nicht zu ermitteln ist, muss der Vermieter für den Schaden aufkommen. In der Regel ist das durch seine Gebäudeversicherung abgedeckt.

bl

WOHNUNGSSUCHE

Eine Portion Glück, ein Packen Geld

Zuzügler und eine steigende Zahl von Singlehaushalten sorgen auf dem Wohnungsmarkt der Hauptstadt für eine immer angespanntere Lage. Wer hier eine Bleibe sucht, kann einiges erleben. Um fündig zu werden, braucht es mindestens eine gute Portion Glück. Meist ist aber auch ein Packen Geld im Spiel.

Die Schreinerstraße im Samariter-viertel: Vor der Haustür zu einem sanierten Gründerzeitbau warten 36 Interessenten, als die Maklerin mit ihren Unterlagen um die Ecke biegt. Eine helle, geräumige Altbauwohnung hatte das Online-Inserat versprochen, mit Fenstern zu einem ruhigen grünen Innenhof, mitten im Szenekiez. Letzteres zumindest stimmt. Ansonsten müssen alle erst einmal an Baumaterial vorbei, unter einem Gerüst hindurch – und drängeln sich schließlich im Parterre durch einen langen, schmalen Flur, an Küche und Bad vorbei bis ins große Wohnzimmer mit dem Berliner

Die Besichtigung wird zur Casting-Show

Fenster in der Ecke. Dabei bringt es eigentlich nichts mehr, sich die Wohnung anzusehen, denn sie ist so gut wie vergeben. Gleich draußen vor der Haustür war eine Frau energisch auf die Maklerin zugetreten: „Ich miete die Wohnung für meinen Sohn und habe Ihnen auch eine notariell beglaubigte Bürgschaft mitgebracht.“

Mehr als 1 890 000 Wohnungen gibt es in Berlin – circa 1 630 000 davon sind Mietwohnungen. Die unbegrenzte Attraktivität der Hauptstadt, aber auch die ständig wachsende Zahl von Singles – derzeit sind es 54 Prozent der Berliner Haushalte – lassen die Nachfrage permanent steigen. Seit 2001 sinkt der marktaktive Leerstand kontinuierlich. Das heißt: Es gibt immer weniger leer stehende Wohnungen, die tatsächlich vermietbar sind. In Charlottenburg, Friedrichshain, Mitte, aber auch in Lichtenberg liegen die Leerstandsquoten unter zwei Prozent. Besichtigungsmarathons, Gedränge vor Wohnungstüren, Gerangel um

einen Mietvertrag – Tanja Martin will sich so etwas nicht antun und sucht nach einem anderen Weg. Als sie vor Jahren mit ihrem Mann und dem ersten Kind aus der zu kleinen Wohnung im Graefekiez nach Neukölln zog, war dies noch ganz einfach gewesen. Eine Anzeige, eine Wohnungsbesichtigung, dann unterschrieben sie den Mietvertrag. Mittlerweile hat sich der Neuköllner Reuterkiez gründlich verändert.

„Früher wurde um uns herum türkisch gesprochen – heute ist es mehr englisch.“ Nun ist die Dreizimmerwohnung mit der Geburt ihres zweiten Kindes zu klein geworden. Tanja Martin schrieb Aushänge für die Kita, informierte Freunde und Bekannte, telefonierte mit Hausverwaltungen der näheren Umgebung. Und merkte bald, dass es die Vierzimmerwohnung im Altbau mit genügend Abstellplatz nicht mehr zu geben scheint. „In unserem Haus zum Beispiel hat der Vermieter bei der Sanierung alle großen Wohnungen in kleinere aufgeteilt, weil er damit höherer Mieteinnahmen hat.“ 20 Prozent über dem Mietspiegel liegen nach aktuellen Zahlen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) derzeit im Berliner Schnitt die



Fotos: Christian Muhrbeck



Mieten bei einer Neuvermietung. In nachgefragten Gegenden wie Prenzlauer Berg oder auch Charlottenburg kann es sogar wesentlich mehr sein. „Mein Eindruck war: Die Mieten steigen von Woche zu Woche“, erzählt Katharina Semper. Jetzt ist sie erleichtert. Denn für sie ist die Suche beendet. Gerade hat die Angestellte ihre neue Wohnung ganz in der Nähe des Stuttgarter Platzes bezogen, wo sie bereits seit drei Jahrzehnten wohnte. Im vergangenen Frühjahr hatte ihr Vermieter allen im Haus mitgeteilt, dass er die Wohnungen verkaufen will. Mit dieser Ankündigung wurden auch die Mieten bis ans Äußerste angehoben – und den Bewohnern eine großzügige Abfindung in Aussicht gestellt, falls sie das Haus verlassen sollten. Katharina Semper blieben zwei Möglichkeiten: Selbst kaufen oder ausziehen. „Kaufen hätte ich mir gar nicht leisten können, deshalb bin ich zum Mieterverein und habe gefragt, wie ich mich verhalten soll.“ Für den Rat sei sie heute noch dankbar, denn er war klar und realistisch: Sie sollte sich nach einer neuen Wohnung umsehen. „Also hab ich keine Zeit verloren, sondern sofort begonnen, zu suchen.“ Über einen Makler, über Anzeigen im Internet – vor allem aber über Freunde, Bekannte und Aushänge an ihrer Arbeitsstelle. „In fünf Monaten habe ich 52 Wohnun-

■ Zum Thema Wohnungsmakler und Provision können BMV-Mitglieder das Infoblatt 4 des Berliner Mietervereins („Makler(recht)“) im Internet abrufen: www.berliner-mieterverein.de → Mietrecht → Infoblätter

Bei allgemeinen Besichtigungsterminen muss man mit Gedränge rechnen



gen gesehen: die allermeisten top-saniert – und irre teuer.“ Außerdem habe sie gelernt, die Lügen in den Anzeigen zu erkennen. Wo eine „schöne helle Wohnung“ geboten wurde, fand sie eine dunkle, in die nie ein Strahl Sonne fiel. Die „ruhige und zentrale Lage“ war eine Wohnung an einer Ausfallstraße, die selbst bei geschlossenen Fenstern

Freier Blick auf die Autobahn

immer eine dumpfe Geräuschkulisse lieferte. Und der „freie Blick“ war die unverbaubare Sicht über eine Stadtautobahn.

„Was derzeit vor allem an preiswerten Wohnungen angeboten wird, ist eine Zumutung“, sagt Thomas Fischer-Lück vom Berliner Mieterverein. Und der Druck auf dem Wohnungsmarkt erhöht die Gefahr, bei der Besichtigung Mängel zu übersehen – oder sie hinzunehmen, weil sonst eben ein anderer den Zuschlag erhält. „Man sollte sich schon mal die Betriebskostenabrechnung zeigen lassen, oder fragen, woher denn die Wärme im Haus kommt“, rät Fischer-Lück. Gibt es Wasseruhren in den Wohnungen? Betreibt ein teurer Wärmelieferant die Heizung? Stimmt die angegebene Wohnungsgröße und ist die Kautionsicher angelegt?

„In der Nassauischen Straße habe ich eine Wohnung mit ungefähr 60 anderen Interessenten angesehen“, erinnert sich Katharina Semper. Die Wohnung sei schön gewesen, sie habe sich auf die Warteliste setzen lassen. Bereits am nächsten Tag hat der Makler sie angerufen mit der Mitteilung: Dies sei eine Wohnung, für die eigentlich ein Wohnberechtigungsschein (WBS) verlangt werde. Der Vermieter könne natürlich beantragen, dass die Beschränkung aufgehoben würde, die Miete würde sich aber dadurch erheblich erhöhen. „Der Nachweis eines WBS stand überhaupt nicht in der Anzeige“, sagt Katharina Semper noch immer empört. Sie vermutet: „Die wollten da natürlich auch niemanden mit WBS im Haus haben, sondern sich in Ruhe die neuen Mieter aussuchen“ – solvente Mieter, die auch bereit sind, eine höhere Miete zu zahlen. Ein Skandal sei es, so hatte Mietervereinsgeschäftsführer Reiner Wild kritisiert, dass der Senat jahrelang die angespannte Situation am Berliner Wohnungsmarkt geleugnet hat. Und nach wie vor heißt es aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Es gäbe durchaus noch Wohnungen auf dem Berliner Markt – manchmal müsse man eben auch bereit sein, ein paar Straßen weiter zu ziehen. „Ein paar Straßen weiter sind für Tanja Martin kein Problem:

„Aber für uns steht auch fest: Wir wollen im Kiez bleiben. Hier haben wir uns ein Netzwerk aufgebaut, auf das wir uns verlassen können“: die Kita, in der es schon einen Platz für ihren Jüngsten gibt, Freunde mit gleichaltrigen Kindern, die auch mal einspringen, wenn es nötig sein sollte.

„Ich habe es nur dem Tipp einer Bekannten zu verdanken, dass ich diese Wohnung in meinem Kiez bekommen habe“, sagt Katharina Semper. Die Vormieterin war bereit gewesen, sie zu empfehlen – gegen Zahlung von 1500 Euro für einen abgezogenen Holzfußboden. Dafür bekam die Angestellte die Wohnung – unrenoviert, versteht sich: „Ich habe meine gesamte Abfindungssumme von 20000 Euro hier reingesteckt.“ Die Mieterin hat Bad und Küche erneuert, Türen aufgearbeitet, die Räume gemalert. Jetzt hofft sie, dass der Vermieter in ein paar Jahren nicht auch wieder verkauft. Er hat es ihr versprochen: „Aber kann ich da sicher sein?“

Rosemarie Mieder

◀ Der Marktdruck führt dazu, dass Wohnungsmängel übersehen oder hingenommen werden

Abfindung und Abstand

Es kommt öfter vor, dass Vermieter versuchen, dem Mieter einen Auszug durch „goldenen Handschlag“ – die Bezahlung einer Abfindung – schmackhaft zu machen. Der erste Weg führt dann zur Rechtsberatung: Sollte die ergeben, dass man als Mieter nichts oder nicht viel in der Hand hat, um sich gegen eine Kündigung zu wehren, ist die Annahme der Abfindung oft die beste Option. Das gilt selbstverständlich auch, wenn man ohnehin vorgehabt hat, sich eine neue Wohnung zu suchen. Je nach Höhe der Abfindung – bei entsprechendem Interesse des Vermieters geht es schon mal um fünfstelligen Summen – sind zumindest die Kosten des Umzugs abgedeckt.

Häufige Praxis ist auch, dass der Altmietler vom neuen bei Überlassung der Wohnung eine Ablösesumme („Abstand“) verlangt. Werden für die verlangte Summe keine realen Gegenwerte in Form von Möbeln und Einbauten geboten, dann ist eine solche Vereinbarung unzulässig. Der neue Mieter kann sie beruhigt unterschreiben und später sein Geld zurückverlangen. Das gilt auch, wenn die überlassenen Gegenstände in einem auffälligen Missverhältnis zur Ablösesumme stehen. Als unverhältnismäßig gilt, wenn der Wert der überlassenen Einrichtungen unter 50 Prozent des Kaufpreises liegt.

Udo Hildenstab

SENIOREN

„Hier können wir noch lange wohnen bleiben“

Eine älter werdende Mieterklientel bestimmt zunehmend wohnungswirtschaftliches Denken: Vermieter bieten ihren Kunden immer mehr Umbaumaßnahmen und Serviceangebote. Aber vieles beschränkt sich auf die Neubausiedlungen. Wer in der Berliner Innenstadt sucht, hat schlechte Karten. Dabei werden die Wohnbedürfnisse der Generation 65 plus immer vielfältiger, sagen Altenforscher.

Handläufe und
schwollenlose
Zugänge ermög-
lichen ein sicheres
seniorengerechtes
Wohnen

Wenn Evelin Bilabel morgens die Tür zum Bad öffnet, erlebt sie noch immer einen kleinen Glücksmoment. Der Raum scheint ihr heute größer, denn wo einmal eine Badewanne viel Platz in Anspruch nahm, steht jetzt eine Dusche mit aufklappbaren Glastüren. Sie hatten die Sanierung ihrer Tempelhofer Wohnanlage aus den 1950er Jahren genutzt, um die bauliche Veränderung vornehmen zu lassen – mit Zustimmung und Unterstützung ihres Vermieters. Das gibt ihnen ein Stück Gewissheit: „Hier können wir noch lange wohnen bleiben.“

So wie die 70-Jährige hoffen das viele Ältere, und dieser Wunsch ist längst bei Vermietern angekommen – sind doch Senioren ein Kundenpotenzial, das weiter wächst: In Ber-

lin rechnen die Demografen damit, dass die Zahl der 65- bis 80-Jährigen bis 2030 um 14 Prozent ansteigt. Bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, zu deren Mietern auch Evelyn Bilabel und ihr Mann gehören, ist eine ältere Bewohnerschaft heute bereits Realität: über 40 Prozent der Mieter sind älter als 60 Jahre. Daher gehören altersfreundliche Wohn- und Serviceangebote zum notwendigen Standard. Dazu zählen zuallererst Umbauangebote, die sich längst nicht mehr nur auf Haltegriffe in Bädern und den Einbau von Duschen oder das Absenken der Duschtassen beziehen. Es ist – je nach Bedarf der jeweiligen Mieter – auch möglich, Küchenmöbel an eingeschränkte Bewegungsfreiheit anzupassen, Handläufe an Wänden anzubringen, Übergänge auf Balkone abzusenken oder mit leicht begehbaren Rampen zu versehen und Türen so zu erweitern, dass ältere Menschen sich mühelos auch mit einem Rollator oder einem Rollstuhl in der Wohnung bewegen können. Vor allem kommunale Wohnungsunternehmen informieren Interessenten schon einmal im Vorhinein, was möglich ist. Bei der Wohnungsgesellschaft Stadt und Land gibt es dafür eine Seniorenbeauftragte, Degewo und Howoge bieten mit Katalogen erste handhabbare Übersichten. Mit dem Heft der Howoge können Interessenten sich auch über die Preise informieren, mit denen sie rechnen müssen: So schlägt die Erhöhung einer Steckdose (unter Putz) mit 180 Euro zu Buche, ein Handlauf im Flur ist mit 75 Euro veranschlagt, der Einbau einer Schiebetür kostet 420 Euro und die Umrüstung von der Badewanne

Freundlich oder gerecht?

Viele Vermieter bieten Serviceleistungen an, die helfen sollen, einen schwieriger werdenden Alltag zu managen. Die Angebote reichen von Conciergediensten, vor allem in Hochhäusern, über Einkaufshilfen, Hausmeisterdienste, Ausweichwohnungen für die Zeit von Umbauten bis hin zu organisierten Dampferfahrten und Weihnachtsfeiern im Kiez. Soziale Betreuungsdienste wie „Sophia“ können gebucht werden und sind dann rund um die Uhr erreichbar.

Seniorenfreundlich ist ein dehnbarer Begriff. Gemeint sind modern ausgestattete Wohnungen, die den Bedürfnissen Älterer angepasst sind. Beispielsweise durch stufenlose Zugänge, weitgehende Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung und Anpassungen in Küche und Bad.

Seniorengerecht dagegen ist an bestimmte DIN-Normen gebunden: Sie sind konsequent barrierefrei, das heißt rollstuhlgerecht gebaut, verfügen zum Teil über eine Notrufanlage und können häufig auf die Dienste einer Sozialstation in der Nachbarschaft zurückgreifen.

rm



Fotos: Christian Muhrbeck



auf eine XXL-Dusche ist für 2400 Euro zu haben.

Wer im jeweiligen Fall die Kosten für solche Ein- und Umbauten trägt, kann sehr unterschiedlich sein: Der Mieter kann sie selbst übernehmen. Oder der Vermieter zahlt und legt

Zuschüsse von Pflege- und Krankenkassen

die Ausgaben dann als 11-prozentige Modernisierungsumlage auf die Miete um. Geprüft werden sollte unbedingt, welche Zuzahlungen zu derartigen Umbauten etwa bei Kranken- und Pflegekassen beantragt werden können. Dabei helfen Seniorenberatungsstellen, aber auch Kundenberater in Wohnungsbaue-

sellschaften und Genossenschaften. Wer einen Umbau scheut und lieber in eine fertig umgebaute, seniorenfreundlich ausgestattete Wohnung ziehen möchte, wird inzwischen bei vielen großen Vermietern fündig. Die Palette reicht bis zu sogenannten Seniorenhäusern, wie sie beispielsweise die Gewobag in ihrem Bestand hat. An vier Standorten in Tempelhof baut das Unternehmen gegenwärtig im Rahmen eines Modellvorhabens des Bundesbauministeriums aufwändig ganze Blöcke um und will den künftigen Mietern nicht nur altersgerechte Wohnungen bieten, sondern auch mit dafür sorgen, dass im umliegenden Quartier Bedingungen entstehen, die sowohl ein selbstbestimmtes Leben im Alter als auch ein Miteinander der Generationen möglich machen: Dienstleistungen, Treffs, soziale Einrichtungen und ein Wegenetz, das sowohl für Mieter mit Rollatoren aber auch für Kinderwagen und Fahrräder bequem zu nutzen ist.

Mit „Wohnkomfort 50 Plus“ wirbt die Gesobau im Märkischen Viertel, wo sie ihre Bestände grundlegend saniert. Wer eine der seniorenfreundlich ausgestatteten Wohnungen mietet – mit bodengleichen Duschen, abgesenkten Balkonschwellen, breiteren Türöffnungen – der zahlt je nach Wohnungsgröße 20 bis 30 Euro mehr Miete als sonst üblich. „Ich will nicht ins Märkische Viertel ziehen“, erklärt Martin Kemper. Der 64-jährige Beamte geht in wenigen Monaten in den Ruhestand und sucht seit einem halben Jahr. Weil er muss – seine Charlottenburger Altbauwohnung wurde verkauft und die Besitzer machen Eigenbedarf geltend. Aber auch weil ihm nach dem Tod seiner Frau die Dreizimmerwohnung zu groß und vier Treppen inzwischen zu hoch sind. Für Martin Kemper steht fest: Er will in der City West bleiben, möglichst in Charlottenburg. Hier hat er all seine Bekannten, seinen Kegelklub und die Kultur, die er mag.

„Die Wohnbedürfnisse der über 65-Jährigen sind heute vielfältig und differenziert – ganz ähnlich wie in anderen Altersgruppen auch“, gibt Hans-Werner Wahl, Psychologe und

Altersforscher der Uni Heidelberg zu bedenken. Es stimmt eben nicht, dass sich alle verkleinern und im Alter vielleicht in einem Zimmer auf 30 Quadratmetern leben wollen. Martin Kemper legt neben der Lage auch Wert auf einen Fahrstuhl im Haus, er möchte am liebsten eine ebenerdige Dusche, auf jeden Fall wieder einen sonnigen Balkon, aber eben auch gerne hohe Räume mit Stuck an der Decke. Alterstaugliche Gründerzeit. Aber da wird er länger

„Altersgerechte Gründerzeit“ ist selten

suchen müssen, denn Umbauten, wie sie derzeit in der Platte stattfinden, scheint es im Altbau kaum zu geben. Nicht machbar oder unbezahlbar, begründen dies Vermieter. Und meinen damit wohl auch, dass sich die Wohnungen in den gefragten Altbauquartieren auch an Jüngere problemlos vermieten lassen. „Tatsache ist, dass Ältere mit ihren Ansprüchen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht so viele Chancen haben“, weiß Wahl.



Wer die seniorenfreundlichen Wohnangebote vor allem der kommunalen Vermieter auf einem Stadtplan sucht, merkt schnell: Senioren werden allermeist an den Stadtrand verwiesen: Nach Marienfelde und Marzahn, in die Gropiusstadt, nach Hellersdorf oder Hohenschönhausen. Bestände wie die der Wohnungsbaugesellschaft Mitte sind eine Ausnahme. Ihre Plattenbauten stehen allesamt in der City Ost – beispielsweise am Alexanderplatz, dem Platz der Vereinten Nationen, in der Span-

dauer oder der Rosenthaler Vorstadt. Da bietet sich beides an: attraktive Zentrumslage und Flexibilität, was Umbauten angeht. So verwundert es nicht, dass hier ein Teil der Mieter seit über 50 Jahren lebt. Damit das auch weiter gut möglich ist, rüstet die WBM ihre Bestände auf, um Älteren das Bleiben solange wie es geht zu ermöglichen. Auch Lisa und Heinz Schenk waren in ihrer Wohnung geblieben – von Halle nach Berlin zu Tochter und Enkeln zu ziehen, dagegen hatten sie sich immer gewehrt. Nachdem sich das Augenlicht der Mutter stark verschlechterte, der Vater zunehmend Anzeichen von Demenz zeigte, musste schnell eine Lösung gefunden werden. Die Tochter begann unter großem Druck in ihrer Friedrichshainer Umgebung zu suchen.



Alten-Wohngemeinschaften, Pflegewohnen oder auch betreutes Wohnen zählen zu Wohnformen, die sich in den zurückliegenden Jahren für Hochaltrige oder Pflegebedürftige etabliert haben. „Ich kann nur raten, über eine solche Möglichkeit für andere, aber auch für sich rechtzeitig nachzudenken“, rät Hans-Werner Wahl. Und möchte auch die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften dabei in die Pflicht nehmen: „Die haben meiner Ansicht nach einen Aufklärungs- und Bildungsauftrag.“ Nicht nur Kataloge über ihre Umbauten sollten vorliegen, sondern vielleicht auch eine DVD entwickelt werden, mit deren Hilfe Wohnen im Alter schon für Jüngere visualisiert werden kann. *Rosemarie Mieder*

Freizeitangebote im Wohnumfeld und die Möglichkeit zu sozialen Kontakten sind der neuen Seniorengeneration sehr wichtig

BERLINER MODELLUNTERSUCHUNG

Weniger Einkommen – mehr Umweltbelastung

Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Bildung sind häufiger als andere Teile der Bevölkerung ungünstigen Umweltbedingungen wie Feinstaub und Lärm ausgesetzt. Das besagen mehrere Studien zur Umweltgerechtigkeit, die vom Umweltbundesamt (UBA) veröffentlicht wurden, darunter eine umfangreiche Berliner Modelluntersuchung.

Wer wenig verdient, ist auf preiswerten Wohnraum angewiesen, der wiederum mehr Umweltbelastungen aufweist

Umweltbelastungen sind in Deutschland sozial ungleich verteilt. Familien mit geringem Einkommen und niedrigem Bildungsstand sind besonders häufig von Lärm und Luftverschmutzungen betroffen. In den Wohngebieten von unteren Einkommens-

schlecht abschneidet.

Einen ähnlichen Zusammenhang gibt es bei der bioklimatischen Belastung. In der dicht bebauten Innenstadt herrscht wegen höherer Temperaturen und geringem Luftaustausch ein ungünstigeres Bioklima. Fast alle Stadtteile mit sozialen Problemen haben auch ein belastendes Bioklima. In den Quartieren, die gleichzeitig sozial und bioklimatisch benachteiligt sind, leben 23 Prozent aller Berliner.

Für das Bioklima spielen die Grün- und Freiflächen eine große Rolle. Aber auch als Naherholungs- und Sportflächen haben sie einen Einfluss auf die Gesundheit. Die Innenstadtquartiere sind mit Freiflächen unterversorgt. Etwa die Hälfte der sozial benachteiligten Quartiere haben auch zu wenige Grünflächen. Beim Thema Lärm sind zwar eine Reihe von Stadtteilen mit hoher Lärmbelastung und niedrigem sozialen Status sowie umgekehrt gut situierte Viertel mit wenig Lärm zu erkennen, doch einen statistisch auffälligen Zusammenhang hat man auf Quartiersebene nicht festgestellt. Hier muss die Untersuchung

Innenstadtquartiere mit geballter Belastung

offensichtlich kleinräumiger ausfallen, denn die größte Lärmquelle, der Straßenverkehr, belastet vor allem die direkten Anwohner der Hauptverkehrsstraßen, während es schon wenige Meter weiter in den Nebenstraßen oder in den Blockinnenbereichen sehr viel ruhiger sein kann. Im Modellprojekt zur Umweltgerechtigkeit wurde erstmals der Versuch unternommen, die vier Faktoren Luftbelastung, Bioklima, Freiflä-

schichten mangelt es außerdem an Grünanlagen. Das sind die Kernaussagen des vom UBA veröffentlichten „Umwelt und Mensch Informationsdienstes“ (UMID) zum Thema Umweltgerechtigkeit.

Ein Modellprojekt zu dem noch neuen Forschungsfeld Umweltgerechtigkeit wird im Land Berlin durchgeführt. Dazu wurden die Daten aus dem „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ mit Umwelt- und Gesundheitsdaten verknüpft. Die ersten, noch vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass sozial benachteiligte Stadtquartiere, die im Sozialmonitoring auf den hinteren Plätzen landeten, auch überdurchschnittlich von Luftverschmutzung betroffen sind. Etwa zehn Prozent der Berliner Bevölkerung leben in einem Stadtviertel, das sowohl sozial als auch in der Luftqualität schlecht bis sehr

■ Das UMID-Themenheft „Umweltgerechtigkeit“ (Ausgabe 2/2011) kann kostenlos unter info@umweltbundesamt.de und unter ☎ (0340) 2103-2130 bestellt werden, man findet es auch im Internet unter www.umweltbundesamt.de/umid/

Fotos: Sabine Münch



chenversorgung und Lärm gemeinsam zu betrachten. Für jeden der 426 Berliner Planungsräume wurde ermittelt, wie viele dieser Einflüsse ihn belasten. Die meisten Quartiere mit Drei- oder Vierfachbelastung befinden sich im Innenstadtbereich, während die einfach oder gar nicht belasteten Viertel ganz überwiegend am Stadtrand liegen. Hohe ökologische Mehrfachbelastungen gibt es zwar auch in sozial stabilen Lagen wie Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Doch am geballtesten sind die Belastungen in den Stadtteilen mit niedrigem sozialen Status: Nord-Neukölln, Kreuzberg, Tiergarten, Wedding und im südlichen Reinickendorf. Wenn man die im Sozialmonitoring festgestellten Problemlagen als fünften Faktor einbezieht, erkennt man, dass sich die vier- und fünffachen Belastungen in diesen Stadtteilen konzentrieren (siehe Karte). Die sozialstrukturell schwachen Großsiedlungen am Stadtrand machen dabei eine erfreuliche Ausnahme: In Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen, in der Gropiusstadt, im Märkischen Viertel und auf dem Falkenhagener Feld sind die Umweltbelastungen verhältnismäßig gering.

„Bereits jetzt ist erkennbar, dass die als mehrfach belastet identifizierten innerstädtischen Gebiete auch durch den Klimawandel besonders betroffen sein werden“, erklärt Benjamin Immanuel Hoff, Staatssekretär der



sind und häufiger unter Atemwegserkrankungen leiden. Nicht nur im Wohnumfeld, sondern auch in Innenräumen können Gesundheitsrisiken auftreten. Die steigenden Energiepreise bringen vor allem finanzschwache Haushalte dazu, im Winter weniger zu heizen und zu lüften. Bei einer schlechten Bausubstanz kann das zu Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall führen und Infektionen oder Allergien auslösen. Das Bremer Gesundheitsamt hat beobachtet, dass in den letzten fünf Jahren das Beratungsangebot zum Thema Schimmel zunehmend von Haushalten mit niedri-

ner sozialen Abwertung der angrenzenden Wohngebiete führen und Haushalte umso ärmer sind, je näher sie an der Autobahn wohnen, hat das Stadtforschungsbüro Topos in einer Studie über die A 100 gezeigt (MieterMagazin 4/2011, Seite 21: „Arm in der ersten Reihe“). „Auch Menschen in sozial benachteiligten Vierteln brauchen ein gesundheitsförderndes Wohnumfeld. Das zu garantieren, ist Aufgabe der Umweltpolitik und ihrer Kooperationspartner“, sagt UBA-Prä-

Mehrfachbelastung durch die Umweltfaktoren Lärm, Luft, Bioklima, Freiflächenversorgung sowie Entwicklungsindex (Soziale Problematik)

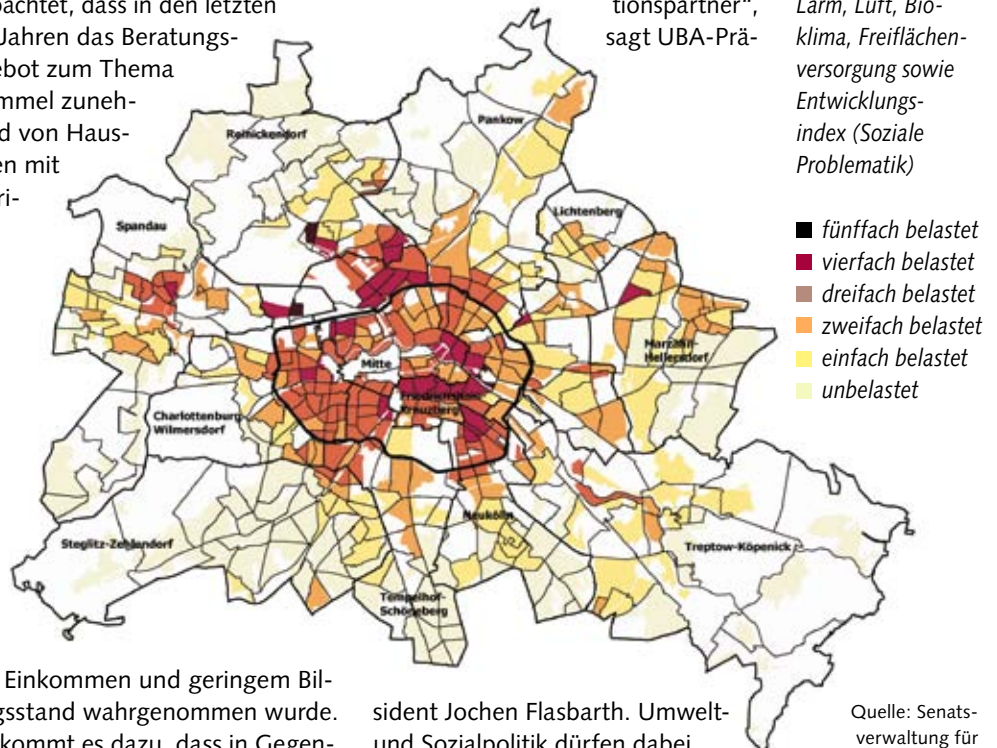
Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, die für das Modellprojekt die Feder führt.

Für ihn belegen die ersten Ergebnisse, dass „neue zukunftsfähige Instrumente und Steuerungsmöglichkeiten“ entwickelt werden müssen.

Quartiersmanagementgelder sind in Öko-Projekten gut investiert

Die Senatsverwaltung möchte deshalb die Analysen in den kommenden zwei Jahren mit aktuellen Daten zu einem kleinräumigen Umweltbelastungsmonitoring weiterentwickeln. Die Politikfelder Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung und Umwelt sollen zudem stärker als bisher ressortübergreifend bearbeitet werden. Die Untersuchung liefert auch gute Argumente dafür, gezielt in den Quartiersmanagement-Gebieten ökologisch wirksame und gesundheitsfördernde Investitionen vorzunehmen.

Das UBA berichtet von mehreren Studien, die zu ähnlichen Ergebnissen kommen wie das Berliner Modellprojekt. Auch in München und im Ruhrgebiet gibt es einen deutlichen Zusammenhang zwischen Armut und schlechter Umweltqualität. In Sachsen-Anhalt wurde festgestellt, dass Schulanfänger aus bildungsfernen und ärmeren Haushalten öfter an Hauptverkehrsstraßen wohnen, stärker Autoabgasen ausgesetzt



Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz

gem Einkommen und geringem Bildungsstand wahrgenommen wurde. Wie kommt es dazu, dass in Gegenden mit hohen Umweltbelastungen vorwiegend untere Sozialschichten wohnen? Dafür gibt es zwei Erklärungen: Industrieansiedlungen, Verkehrsstraßen, Einflugschneisen oder Mülldeponien werden überwiegend in der Nähe von einfachen Wohngebieten geplant, weil die politischen und industriellen Entscheidungsträger glauben, dort auf geringeren Widerstand zu stoßen. Zum anderen senkt Umweltverschmutzung den Wert der betroffenen Immobilien und damit auch die Mieterhöhungsmöglichkeiten. Einkommensschwache Mieter sind auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung häufig gezwungen, Umweltbelastungen in Kauf zu nehmen. Wer es sich hingegen leisten kann, zieht in eine Wohngegend ohne Lärm und Abgase. Dass zum Beispiel Stadtautobahnen zu ei-

sident Jochen Flasbarth. Umwelt- und Sozialpolitik dürfen dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es wäre verheerend, wenn der Umweltschutz zu Lasten derer ginge, die in der Gesellschaft ohnehin schon benachteiligt sind.

Jens Sethmann

Umweltgerechtigkeit

Der Begriff Umweltgerechtigkeit („environmental justice“) wurde in den 1980er Jahren in den USA geprägt. Auslöser waren mehrere Aufsehen erregende Umweltskandale und die lange gängige Praxis, Giftmülldeponien, Fabriken, Kraftwerke, Autobahnen, Klärwerke oder Schweinemastanlagen in oder neben Sozialwohngebieten anzulegen, in denen hauptsächlich Schwarze und Arme lebten. Seit der Bürgerrechtsbewegung ist in den USA die Aufmerksamkeit für solche Diskriminierungen stark gewachsen. In Deutschland gibt es zum Thema Umweltgerechtigkeit erst seit etwa zehn Jahren umfangreichere Forschungen. js

Fußbodenheizungen bescheren nicht nur behagliche Wärme, sie haben auch geringere Wärmeverluste als konventionelle Heizungen



Foto: epr

FUSSBODENHEIZUNG

Schluss mit kalten Füßen

Sind die Füße erstmal warm, friert auch der Rest des Körpers nicht so schnell. Fußbodenheizungen sorgen nicht nur für eine wohlige und gleichmäßige Wärme, sondern sparen auch noch Energie.

Schon die alten Römer wussten die Vorteile einer Fußbodenheizung zu schätzen. Solche damals Hypokausten genannten Heizungen sind noch heute in den Überresten des vom Vesuv verschütteten Pompeji gut zu erkennen: kanalartige Röhren in einem Zwischenboden unter dem eigentlichen Fußboden. Durch sie wurde heißer Dampf geleitet und der Boden dadurch warm – laut

Erst in den 1970er Jahren erlebte die Fußbodenheizung ihr Comeback, und heute ist sie gerade in energieeffizienten Neubauten in Kombination mit Wärmepumpe, Brennkessel oder Solaranlage gang und gäbe. Nach Angaben des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen e.V. (BVF) wird inzwischen in jedem zweiten Ein- und Zweifamilienhaus eine Flächenheizung eingebaut. Dabei fließt entweder warmes Wasser durch Kunststoff- oder Kupferrohre oder Strom durch elektrische Heizleitungen. Rohre oder Heizleiter sind in Schlangelinien unter dem eigentlichen Fußboden auf einer nach unten wärmedämmten Schicht verlegt. Konventionelle Heizkörper strahlen die Wärme direkt nach oben ab, die dann im ungünstigsten Fall unter der Decke hängen bleibt. Im Unterschied dazu verteilt eine Fußbodenheizung aufgrund ihrer großen beheizten Fläche die Wärme gleichmäßig im ganzen Raum. „Fußbodenheizungen können also mehr Wärme übertragen und benötigen somit geringere Vorlauftemperaturen“, sagt Christian Stolte von der Deutschen Energie-Agentur (Dena). Das spart nicht nur Energie beim Aufheizen des Wassers in der Anlage, auch die Wärmeverluste sind geringer. Kon-

ventionelle Heizungen werden mit bis zu 90 Grad Celsius im Vorlauf betrieben. „Heizkörper in einem gut gedämmten Gebäude kommen dagegen schon mit 55 Grad und Fußbodenheizungen mit 40 Grad aus“, so Stolte. Ein weiterer Vorteil der gleichmäßigen Wärmeverteilung ist, dass die Raumlufttemperatur bei gleicher Behaglichkeit zwei bis drei Grad niedriger sein kann. Das spart eine Menge Energie. „Zudem wirbelt eine Fußbodenheizung weniger Staub auf und dank der nicht mehr benötigten Heizkörper entsteht mehr Platz in den Räumen.“

Andererseits macht die große Wärmequelle Fußbodenheizungen auch „träger“ als normale Heizkörper: Es dauert länger, bis sich ein ausgekühlter Raum aufheizt, denn zunächst muss der gesamte Fußboden erwärmt werden. Dass Überhitzung droht, wenn die Sonne für zusätzliche Wärme sorgt, stimmt hingegen nicht, betont Stolte. Denn wie bei Heizkörpern würden sich die Ventile bei Bedarf schließen. „Voraussetzung ist, dass jeder Raum mit

Für alle Bodenbeläge geeignet


elektronischen oder thermostatischen Reglern gemäß Energieeinsparverordnung ausgestattet ist.“ Solche raumweisen Temperaturregler sind erst seit der Heizungsanlagenverordnung von 1994 gefordert, lassen sich aber auch nachträglich noch einbauen. Das rechnet sich aufgrund erheblicher Heizkosteneinsparungen gerade in älteren Gebäuden schon nach wenigen Jahren, betont BVF-Geschäftsführer Joachim Plate. Laut BVF eignen sich bei Fußbodenheizungen prinzipiell alle Bodenbeläge, von Parkett über Teppichboden und Fliesen bis hin zu Naturstein. „Die Wärmeleitfähigkeit des Oberbodenbelages beeinflusst allerdings den Wärmestrom der Fußbodenheizung nach oben“, sagt Plate. „Besonders gut eignen sich deshalb keramische Bodenbeläge.“ Übrigens kann eine Alternative zur Fußbodenheizung auch eine Wandheizung sein, die nach dem gleichen Prinzip funktioniert. *Kristina Simons*

Einbau auch in Altbauten möglich

Fußbodenheizungen lassen sich auch in Altbauten nachträglich einbauen. Das kann sich zum Beispiel dann anbieten, wenn ohnehin ein alter und kaputter Dielenboden herausgerissen werden muss. Konventionelle Fußbodenheizungen sind im Altbau meist nur dann nicht installierbar, wenn die Belastung etwa bei Holzbalkendecken zu groß wäre. „Die Industrie hat aber inzwischen eine Vielzahl von Lösungen erarbeitet“, so BVF-Geschäftsführer Joachim Plate. „Die Kosten eines nachträglichen Einbaus liegen je nach Systemlösung bei 30 bis 60 Euro pro Quadratmeter.“

ks

Überlieferung teilweise so sehr, dass die Bewohner nur mit Schuhen darauf laufen konnten. Allerdings konnten sich nur reiche Römer diesen Luxus leisten, und mit dem Untergang des Römischen Reiches ging auch diese Technik unter.

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

Rechte des Untermieters

Die Erinnerung des Untermieters oder Unterpächters eines Mieters oder Pächters des Schuldners gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung ist unzulässig, weil das erforderliche Rechtsschutzinteresse fehlt.

BGH vom 7.7.2011 – V ZB 9/11 –

 Langfassung im Internet


Aus der Entscheidung ergibt sich, dass ein Untermieter mangels Rechtsschutzbedürfnis keine Rechtsmittel dagegen einlegen kann, dass gegen den Haupt-Vermieter die Zwangsverwaltung angeordnet ist. Der Untermieter eines Mieters des Schuldners (= Hauptvermieter) hat kein Rechtsschutzinteresse, um gegen die Zwangsverwaltung vorzugehen. Denn durch die Anordnung der Zwangsverwaltung ändert sich für ihn nichts. Sein Vertragspartner bleibt der Mieter des Schuldners.

Auch mittelbar gebe es – so der BGH – keine Beeinträchtigung der Rechtsstellung des Untermieters durch die Zwangsverwaltung. Diese sei zwar von dem Bestand des Hauptmietverhältnisses abhängig. Das sei aber keine Folge der Anordnung oder Nichtanordnung der Zwangsverwaltung, sondern eine Schwäche, die einer Untermiete stets und unabhängig von einer Zwangsverwaltung anhafte, weil sie nur eine abgeleitete Rechtsstellung vermittele. Diese verändere sich durch die Zwangsverwaltung nicht, weil der Zwangsverwalter nach § 152 ZVG dem Hauptmieter gegenüber nur die Rechte geltend machen könne, die dem Schuldner (= Hauptvermieter) gegen diesen zustünden. Mit deren Geltendmachung müsse ein Untermieter auch rechnen, wenn der Vermieter des Hauptmieters ein „normaler“ Vermieter sei.

Verwertungskündigung

Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung zum Zweck der Veräußerung einer im vermieteten Zustand unrentablen und nicht oder nur unter erheblichem Preisabschlag verkäuflichen Immobilie.

BGH vom 8.6.2011 – VIII ZR 226/09 –

 Langfassung im Internet

Die Vermieter sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines in der ehemaligen DDR liegenden Einfamilienhauses. Dieses wurde 1953 unter staatlicher Verwaltung an die Mieterin vermietet. Nach dem Mauerfall und dem Ende der staatlichen Verwaltung sind die heutigen Vermieter 1992 in das Mietverhältnis eingetreten. Im Juli 2007 kündigten sie das Mietverhältnis. Zur Begründung führten sie an, das sanierungsbedürftige Haus verkaufen zu wollen, um die Erbengemeinschaft auseinanderzusetzen. Es sei nicht möglich, das Objekt mit den Mieteinnahmen rentabel zu bewirtschaften. Die erstrebte Erbauserbauseinsetzung lasse sich nur durch Verkauf bewerkstelligen. Das Haus lasse sich in absehbarer Zeit nur unvermietet verkaufen. Bei einem Verkauf im vermieteten Zustand sei mit einem Mindererlös von 25 bis 30 Prozent zu rechnen.


Der BGH verwies die Sache zur endgültigen Entscheidung zurück an das Landgericht, gab diesem aber Folgendes mit auf den Weg:

Bei der Beurteilung, ob einem Vermieter durch den Fortbestand des Mietvertrags erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zu einer Verwertungskündigung nach § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB berechtigt ist, muss eine Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls vorgenommen werden. Ein erheblicher Nachteil für den Vermieter scheidet aber nicht schon deshalb aus, weil er das Einfamilienhaus bereits im vermieteten und unrentablen Zustand erworben hat.

Betriebskostenabrechnung

§ 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.

BGH vom 27.7.2011 – VIII ZR 316/10 –

 Langfassung im Internet

Mieter und Vermieter hatten vereinbart, dass von dem bisherigen Abrechnungszeitraum 1.6.2007 bis 31.5.2008 auf eine Abrechnung nach dem Kalenderjahr (1.1. bis 31.12.) umgestellt und deshalb der Abrechnungszeitraum einmal auf einmalig 19 Monate, das heißt vom 1.6.2007 bis 31.12.2008, verlängert werden sollte. Später argumentierte der Mieter, diese Regelung verstoße gegen das Gesetz. Eine von dem Jahreszeitraum abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters sei unwirksam (§ 556 Absatz 4 BGB). Der BGH widersprach dem Mieter: Der nach § 556 BGB vorgeschriebene Abrechnungszeitraum bei Betriebskosten von einem Jahr könne von den Vertragspartnern einvernehmlich verlängert werden, zum Beispiel auf 19 Monate. Das komme vor allem dann in Betracht, wenn auf die kalenderjährliche Abrechnung umgestellt werden soll. Eine durch den Vermieter vorgenommene einseitige Verlängerung des Abrechnungszeitraumes sei dagegen unwirksam.

Instanzen-Rechtsprechung

Gasversorgung

1. Der Mieter hat auch dann einen Anspruch auf Wiederherstellung der Gaszufuhr für den vermieteten Gasherd, wenn die Gasleitungen des Hauses nach einer Druckprüfung stillgelegt wurden und der Vermieter die Umstellung auf einen Elektroherd angeboten hat.

2. Bei Investitionen zur Mängelbeseitigung in Höhe von 24 Nettomieten liegt noch kein Überschreiten der sogenannten „Opfergrenze“ des § 275 Absatz 2 BGB vor.

LG Berlin vom 8.6.2009
– 67 S 351/08 –, mitgeteilt
von RA Jörg Grützmacher

🔗 Langfassung im Internet

Ursprünglich wurde die Wohnung mit einer Gasversorgung sowohl zum Kochen als auch zur Beheizung vermietet. Am 12.6.2007 kündigte der Vermieter durch Hausaushang an, dass am Folgetag, dem 13.6.2007, die Gasversorgung des Hauses eingestellt werde, was auch tatsächlich geschah. Die Mietvertragsparteien stritten vor Gericht über die Wiederherstellung der Gasversorgung. Das Landgericht gab dem Verlangen des Mieters statt.

Zum einen könne allein aus dem Umstand, dass der Mieter vom Vermieter einen Elektroherd entgegen genommen habe und dem Vermieter erlaubt habe, einen Wasserboiler zu installieren, nicht geschlossen werden, dass er der Versorgungsänderung zugestimmt habe. Dass der Mieter diese Maßnahmen geduldet habe, die zwingend notwendig seien, um die Wohnung überhaupt ihrem Vertragszweck entsprechend nutzen zu können und zu deren Bereitstellung der Vermieter auch verpflichtet war, enthalte nicht zugleich den Erklärungswert, dass diese „vorübergehende“ Behebung der Versorgungsstörung auf Dauer geduldet werden solle.

Die Wahl der Energieart (Strom oder Gas) unterfalle auch nicht der Dispositionsfreiheit des Vermie-

ters. Die Dispositionsfreiheit bestehe zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Mit Abschluss eines Mietvertrages bestehe der Anspruch des Mieters dahingehend, dass die bei Vertragsschluss vorhandene Beheizungsart beziehungsweise die Art der Herstellung warmer Speisen (Gasherd/E-Herd) bestehen bleibe. Die bestehende Art der Energieversorgung einer Mietwohnung könne der Vermieter während der Dauer eines Mietverhältnisses nicht ohne weiteres ändern. Etwas anderes könne insoweit nur dann gelten, wenn die Voraussetzungen für eine Modernisierung vorlägen, die hier nicht vorgetragen seien.

Dem bestehenden Erfüllungsanspruch des Mieters auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes in Bezug auf die Versorgung der Wohnung mit Gas könnte zwar ein Leistungsverweigerungsrecht des Vermieters gemäß § 275 Abs. 2 BGB entgegen stehen. Danach könne der Schuldner (hier: Vermieter) die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordere, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers (hier: Mieter) stehe. Wann die Opfergrenze des Vermieters für die Wiederherstellung der Mietsache überschritten sei, sei im Einzelfall zu beurteilen. Es seien insoweit hohe Anforderungen zu stellen. Wann der vermieteterseitige Aufwand unzumutbar sei, lasse sich nur unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles klären.

Eine solche Unzumutbarkeit habe der insoweit darlegungs- und beweispflichtige Vermieter aber nicht dargetan. Die Nettokosten betrügen laut dem vom Vermieter vorgelegten Kostenangebot für die Erneuerung der Gasanlage 15851,62 Euro. Diese Summe sei aber durch die vertragliche Nettomiete für zwei Jahre (507,30 Euro x 12 x 2 = 1217,20 Euro) nahezu amortisiert. Ein Überschreiten der Opfergrenze lasse sich mithin diesem Kostenangebot nicht entnehmen.

Blumenkästen

Die Anbringung von Blumenkästen an der Außenfassade von Balkonen ist nicht mehr vom allgemeinen Mietgebrauch gedeckt und kann folglich bei Vorliegen eines sachlichen Grundes untersagt werden. Dies gilt zumindest dann, wenn der Vermieter ausdrücklich mietvertraglich das Anbringen von Blumenkästen außerhalb der Mieträume unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt hat.

LG Berlin vom 20.5.2011
– 67 S 370/09 –

🔗 Langfassung im Internet

Im Mietvertrag hieß es, dass „zur Anbringung von Schildern, ... , Blumenkästen außerhalb der Mieträume, ... die schriftliche Erlaubnis des Vermieters erforderlich ist“. Der Vermieter hatte Blumenkästen außerhalb der Balkonrüstung an die Fassade gehängt. Als die Hausverwaltung wechselte, verlangte der neue Verwalter die Entfernung dieser Blumenkästen. Das Landgericht gab ihm recht. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Regelung im Mietvertrag den Mieter unangemessen benachteiligen würde und damit gemäß § 307 BGB unwirksam wäre. Dem Mieter bleibe es weiterhin unbenommen, seine Blumenkästen innerhalb des Balkons oder auf der Brüstung selber – sofern möglich – anzubringen. Der damit einhergehende geringe Raumverlust sei dabei hinzunehmen.

Bei der Konstruktion des Mieters sei aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung nicht mit absoluter Sicherheit ein Abstürzen der Blumenkästen etwa bei Gegenstoßen, Übergewicht durch Pflanzen und stürmischer Wetterlage beziehungsweise Materialermüdung etcetera auszuschließen. Auch könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Bereich unterhalb des Balkons nicht von Menschen (von Zeit zu Zeit) benutzt werde. Der Mieter könne sich schließlich nicht auf die von ihm behauptete mündlich erteilte Genehmigung seitens der früheren Hausverwaltung berufen. Unabhängig davon, ob die-

se erteilt worden sei oder nicht, könne eine solche Genehmigung zumindest dann widerrufen werden, wenn vernünftige Gründe hierfür gegeben seien. Solche Gründe lägen aber wegen der Gefährdung Dritter durch die Blumenkästen vor.

Mieterhöhung

Wird der Mietvertrag mit mehreren Personen als Vermieter abgeschlossen, sind diese zusammen Vermieter. Treten dieselben Personen in einer späteren Mieterhöhungserklärung nunmehr als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf, ist die Mieterhöhung formal unwirksam.

LG Berlin vom 23.6.2011

– 67 S 561/10 –

Beim Streit um eine Mieterhöhung ging es um die Vermietereigenschaft, konkret, ob der „richtige“ Vermieter die Mieterhöhung abgegeben hat. Ausweislich des aufgedruckten Briefkopfes wurde das Mieterhöhungsverlangen von der „GbR H. K., I. U., B. R.“ ausgebracht. Diese GbR war aber nicht Vermieterin, wie sich aus dem Mietvertrag eindeutig ergab. Das Landgericht wies daher die Mieterhöhungsklage ab: Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes besitze eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Rechtsfähigkeit, soweit sie als Außen-GbR selbst am Rechtsverkehr durch Auftreten als GbR teilnehme und deshalb eigene Rechte und Pflichten begründe (vgl. BGH NJW 2001, 1056; 2002, 368 und 1207; 2008, 1378). Damit sei aus Sicht der Mieterin eine Gesellschaft mit eigener Rechtsfähigkeit an sie herangetreten, die aber nicht Vermieterin war. Dass diese Gesellschaft aus den ihr bekannten Vermietern bestand, sei zwar ersichtlich. Nicht ersichtlich für die Mieterin sei aber gewesen, dass es sich bei der Angabe „GbR“ lediglich um ein Versehen gehandelt haben solle. Vielmehr seien die Gesellschafter ihr gegenüber seinerzeit bei Vertragsabschluss als Vermieter in jeweils eigenen Namen gegenüber getreten und dadurch selbst berechtigt und verpflichtet. Aus Sicht der Mieterin wie eines objektiven Beob-

achters rührte daher das Mieterhöhungsverlangen nicht von ihren Vermietern her, so dass es keine Wirksamkeit entfalten konnte.

Einwendungsausschlussfrist

1. Gemäß § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB sind Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten, § 556 Absatz 3 Satz 6 BGB.

2. Ebenso wie der Vermieter hat der Mieter hierbei ein Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen zu vertreten. Die Post ist die Erfüllungsgehilfin des Mieters, wenn er sich der Post zur Beförderung seines Einwendungsschreibens bedient.

3. Der Mieter kann sich hierbei nicht dadurch entlasten, dass auf dem Postweg unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste aufgetreten sind, auf die er keinen Einfluss hat nehmen können.

LG Berlin vom 22.7.2011

– 63 S 607/10 –

➔ Langfassung im Internet

Unstreitig war der Mieterin die streitgegenständliche Nebenkostenabrechnung am 26.11.2008 zugegangen. Einwendungen gegen die Abrechnung hätten daher spätestens bis zum 27.11.2009 erhoben werden müssen. Zwar behauptete die Mieterin, sie habe bereits mit Schreiben vom 6.12.2008 Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung eingelegt. Jedoch konnte sie den, von der Vermieterin bestrittenen, Zugang dieses Schreibens innerhalb der Jahresfrist nicht beweisen. Der von ihr unter Beweis gestellte Vortrag, sie habe das Schreiben an ihrem Laptop verfasst und per Post versandt, sei jedoch unerheblich, so das Landgericht. Selbst wenn sie, wie von ihr behauptet, den Widerspruch verfasst und rechtzeitig zur Post aufgegeben habe, begründe

dies keinen Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung. Einen Beweis für den Zugang des Schreibens bei der Vermieterin habe sie hingegen nicht angeboten. Erst in der Anlage zum Schreiben der Mieterin vom 27.1.2010, mithin nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB, habe die Vermieterin unstreitig den Widerspruch erhalten. Verzögerungen oder Verluste bei der Postbeförderung gingen hier zu Lasten der Mieterin. Mangels anderweitigen Vortrags der Mieterin sei von einem Verschulden der Post auszugehen. Die Mieterin könne sich auch nicht dadurch entlasten, dass auf dem Postweg unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste aufgetreten seien, auf die sie keinen Einfluss hätte nehmen können. Für eine derartige Einschränkung des § 278 Satz 1 BGB bestehe unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Vertretenmüssen des Vermieters (BGH WuM 09, 236) kein sachlicher Grund. Vielmehr stehe eine einschränkende Anwendung des § 278 BGB im Widerspruch zu der Regelungsabsicht des Gesetzgebers, mit der Vorschrift des § 556 Absatz 3 Satz 2, 3 BGB eine zeitnahe Abrechnung und Abrechnungssicherheit zu gewährleisten. Dies gelte auch für den Mieter. Es sei kein sachlicher Grund erkennbar, warum davon abweichend für den Mieter etwas anderes gelten solle. Vielmehr handele es sich bei den Regelungen für den Vermieter und den Mieter um wortgleiche Parallelvorschriften (§ 556 Abs. 3 Satz 3 und 6 BGB), die denselben Zweck, den Eintritt von Rechtsfrieden, verfolgten.

Fristlose Kündigung

Die Androhungen des Mieters, das von ihm bewohnte Haus in Brand zu setzen, zu schießen und das Fahrzeug des Leiters des Kundenzentrums zu zerstören, sollten seine Forderungen nicht erfüllt werden, stellen einen gravierenden Pflichtverstoß dar. Gemäß § 543 Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 BGB ist aufgrund der Schwere des Vertragsverstoßes die sofortige Kündigung

auch ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt.

AG Lichtenberg vom 4.8.2011 – 4 C 93/11 –

🔗 Langfassung im Internet

Nach Ansicht des Amtsgerichts konnte der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden. Gerade die Androhung massiver Gewalt erfordere ein rasches Handeln zum Schutze ihrer Mitarbeiter und Mieter. Dass der Mieter psychisch erkrankt sei, vermöge die Gefahr nicht zu entkräften. Sein Verhalten wirke für die Vermieterin unkontrollierbar und unberechenbar. Zwar mag auch im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit psychisch kranken Mietern ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern sein, die Grenze der Toleranz sei jedoch da zu ziehen, wo Mitmieter oder Mitarbeiter ernsthaft gefährdet scheinen. Die Vermieterin sei zum Schutze ihrer Mitarbeiter und der anderen Mieter gehalten, Gefahren von diesen abzuwenden. Ihr sei daher auch bei einer nicht gänzlich unwahrscheinlichen Möglichkeit der Gefahrverwirklichung das Recht zur Vertragsbeendigung zuzubilligen. Je schwerwiegender die angedrohte Gefahr wiege, desto geringere Anforderungen müssten an die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Verwirklichung dieser Drohung gestellt sein.

Konkurrenz von Mieterhöhungen

Geht dem Mieter eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB zu und verlangt der Vermieter mit Schreiben vom selben Tag die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB unter Berücksichtigung des neu modernisierten Zustandes der Wohnung, ist die Mieterhöhung nach § 559 BGB unwirksam.
AG Mitte vom 28.6.2010 – 12 C 253/09 –, mitgeteilt von RA Jörg Grützmaier

Das Gericht stellt auf den Wirksamkeitszeitpunkt ab. Der ist aber auch dann derselbe, wenn die Mieterhöhung nach § 558 BGB einige Tage später – aber noch während des sel-

ben Kalendermonats – dem Mieter zugeht.

Vereinbarte Förderung

Ein Mieterhöhungsverlangen ist dann formell unwirksam, wenn nicht angegeben ist, ob und welche öffentlichen Fördergelder nach § 88 d II. WoBauG („vereinbarte Förderung“) geflossen sind. Die Frage, ob dann eine Anrechnung dieser Gelder zu erfolgen hat, ist eine Frage der Begründetheit des Mieterhöhungsverlangens.

AG Pankow/Weißensee vom 26.5.2010 – 7 C 89/10 –, mitgeteilt von RA Cornelius Krakau

Der Bau der von der Mieterin innegehaltenen Wohnung wurde von der Investitionsbank Berlin im Wege der vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG gefördert. Die Förderung läuft noch bis 2016. Die Mieten können danach jeweils nach Ablauf von 15 Monaten um 0,3068 Euro pro Quadratmeter erhöht werden und während der Förderung bis zu einer Miete von 8,44 Euro pro Quadratmeter.

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2009 verlangte der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 4,50 Euro pro Quadratmeter zum 1. Januar 2010. Die Mieterin stimmte nicht zu, woraufhin der Vermieter Zustimmungsklage erhob. Das Gericht wies die Klage des Vermieters ab, weil das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei. Und zwar deshalb, weil es die Fördergelder überhaupt nicht erwähne. Es könne daher dahingestellt bleiben, ob die hier begehrte Mieterhöhung der Höhe nach auch unter Berücksichtigung der Förderungsmittel möglich sei, der Vermieter habe in der Mieterhöhungserklärung aber in jedem Fall mitzuteilen, ob und welche öffentlichen Fördergelder geflossen seien.

Anmerkung: Wohnungen, die mittels vereinbarter Förderung nach § 88 d des II. WoBauG gefördert werden, unterliegen dem Mieterhöhungsrecht des BGB, also der §§ 557 ff. BGB. Die zwischen der öffentlichen Hand und dem Vermieter

vereinbarten Mietobergrenzen stellen Mieterhöhungsbegrenzungen im Sinne des § 557 Absatz 3 BGB dar und sind bei der Mietspiegel-Mieterhöhung nach § 558 BGB zu berücksichtigen.

Kautions- und Abgeltungssteuer

1. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter den Kautionsbetrag nur gekürzt um die Abgeltungssteuer (Zinsabschlagsteuer) zurückverlangen.
2. Dies setzt voraus, dass der Vermieter die Voraussetzungen dafür geschaffen hat, dass der Mieter die vom Kautionsammelkonto des Vermieters abgeführte anteilige Steuer von seinem Finanzamt erstattet bekommt.
3. Zu diesem Zweck muss der Vermieter im Rahmen seiner Steuererklärung deutlich machen, dass es sich bei den Kautionszinsen nicht um eigene Zinseinnahmen handelt und dem Mieter eine Kopie der Steuerbescheinigung des Finanzamts vorlegen.
4. Hat der Vermieter dies versäumt, muss er dem Mieter bei Vertragsende die volle Kautionssumme plus Zinsen einschließlich der vom Finanzamt einbehaltenen Abgeltungssteuer auszahlen.

AG Schöneberg vom 8.8.2011 – 13 C 91/11 –

🔗 Langfassung im Internet

Wohnungsbaugenossenschaft

1. Eine Wohnungsbaugenossenschaft darf von ihren Mietern neben dem Genossenschaftsanteil auch die Leistung einer Mietkaution verlangen. § 551 Absatz 1 BGB steht dem nicht entgegen.
2. Weder der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz noch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verbieten, dass die Genossenschaft die Mietkaution nur von einkommensschwachen Mietern verlangt.

AG Kiel vom 11.8.2011 – 108 C 24/11 –

🔗 Langfassung im Internet

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum Müllerstraße

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

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht

Beratungszentrum Altstadt Spandau

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

Hauptgeschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
🚶 Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung:
Mo, Di, Mi, Do 17-18 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

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

Beratungszentrum Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

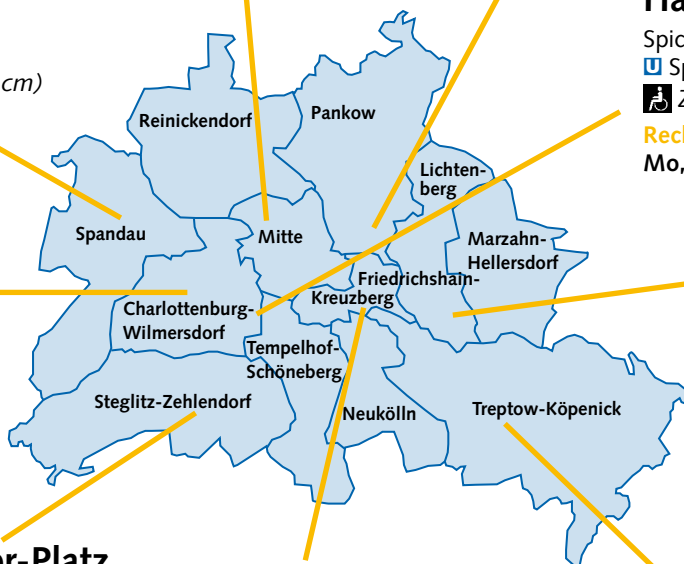
Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
🚶 Walther-Schreiber-Platz
🚶 Feuerbachstraße

Beratungszentrum Südsterne

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

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

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



Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Frankfurter
Allee in der
Jessnerstraße 4



HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.

Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 226 260, Fax: 226 26-161

E-Mail: bmvm@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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo 18-19 Uhr

Haus der Jugend „Anne Frank“, Mecklenburgische Straße 15

U S Heidelberger Platz, Ausgang Mecklenburgische Straße

■ Di 18-20 Uhr

Haus des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes (dpw), Brandenburgische Straße 80

U Blissestraße

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass, Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

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

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee, Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus, Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

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: **Stadtbild**

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2011/2012

Alle Beratungsstellen des Berliner Mietervereins bleiben in der Woche zwischen Weihnachten und Neujahr geschlossen. Nur die Beratungszentren und die Hauptgeschäftsstelle sind von Dienstag, dem 27. Dezember bis einschließlich Freitag, dem 30. Dezember 2011 zu den üblichen Zeiten geöffnet.

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

TELEFONBERATUNG

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

Telefonberatung: ☎ 226 26-152
Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

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

■ **Treptow**

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

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

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

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

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

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

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

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

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

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

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 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

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ 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, ☎ 226 260

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

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/

Stiftung Warentest – Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin, ☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 50 59

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

☎ 902 29 - 32 01 / 2,

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

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 480 98 191, Fax 480 98 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 490 00 99 0, Fax 490 00 99 28,

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

www.vz-berlin.de, www.test.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 zusammenschlossen, 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 Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Hauptgeschäftsstelle BMW, ☎ 226 260

Lichtenberg

Günter Brock, Karin Korte, Ursula Schubert (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeit: in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Wolfgang Gast, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

Mitte

Wilfried Jugl, Peter Roßwaag (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat ab 19 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Hauptgeschäftsstelle BMW,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr im BMW-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 BMW,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMW-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum

Erfahrungsaustausch

am 8. Dezember 2011 (Do) um 19.30 Uhr

im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhof-

straße 5 und am 12. Januar 2012 (Do) um

19.30 in der Beratungsstelle „Villa Offen-

siv“, Hasselwerderstraße 38-40

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Urania

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

Dezember 2011

Weitere Details unter www.urania.de

Donnerstag, 1.12.

- 15.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Die „Medici“ von Moskau – Reiche Kaufleute und ihre Sammlungen der Avantgardekunst**
17.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Trennung und Abschied*
19.30 Diskurs-Reihe „Gesundheitsforschung für uns?“
Individualisierte Medizin zur modernen Gesundheitsversorgung – Ist das ohne Risiken? – Eintritt frei

Freitag, 2.12.

- 19.30 Harro Zimmer: Neue Sonden auf dem Weg zum Mars**
20.00 Emmi & Herr Willnowsky – Staying alive in concert

Samstag, 3.12.

- 10-14 Gesundheitstag „8. Berliner Gefäßtag“
20.00 Martin Buchholz: Kabarette sich, wer kann...

Montag, 5.12.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Das Tiergartenviertel – Von der Landhaussiedlung zum Diplomatenbezirk**
17.00 Film: Elisabeth Kübler-Ross (2002)
17.30 Dr. med. Achim Kürten: Nie mehr Erkältungen – So geht das!*19.00 Film: Almany (2010) – Eintritt frei
20.00 Film: 2 Tage Paris (2007)

Dienstag, 6.12.

- 15.30 Prof. Dr. med. Jürgen Kiwit: Einblicke in das Gehirn – Neue Erkenntnisse zur Vorhersage unseres Erkrankungsrisikos*
17.30 Elke Krauskopf, M.A.: Wegbereiter der Moderne – Paul Klee*
17.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Weg zur Menschlichkeit – Die Apostelgeschichte*

Mittwoch, 7.12.

- 17.30 Dr. Margrit Vogt: Die Welt der Farben – Eine Einführung**
17.00 Film: Elisabeth Kübler-Ross (2002)
17.30 Klaus Hympehl: Die Lapida-Expedition – 4000 Seemeilen auf den Spuren der ersten Siedler in der Südsee**
19.30 Prof. Dr. Dr. Gerhard Roth: Wie einzigartig ist der Mensch? Die Evolution des Geistes, der Intelligenz und des Bewusstseins*

Donnerstag, 8.12.

- 17.00 Film: Sommer in Orange (2010)
17.30 Gesundheitsinformationsabend mit Podiumsdiskussion: Schmerz lass' nach!
19.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie helfe ich mir beim Fremdsprachenlernen?*20.00 Film: Le Havre (2011)

Freitag, 9.12.

- 15.30 Dr. Sylvia Falke: „Häuser für die Ewigkeit“ – Totenkult und Jenseitsvorstellungen im alten Ägypten*
17.00 Film: Le Havre (2011)
17.30 Dr. Patricia Huber: Sizilien – Zeugnisse einer 3000jährigen Geschichte**
19.30 Prof. Dr. Thomas Naumann: Der Alte würfelt nicht – Einsteins Dialog mit Gott*
20.00 Film: Sommer in Orange (2010)

Montag, 12.12.

- 15.30 Dr. med. Rieke E. Alten: Gicht – Eine vergessene Krankheit*
17.00 Film: Sommer in Orange (2010)
17.30 Matthias Hanke: Der Jakobsweg – Spaniens bekanntester Wanderweg**
19.30 Matthias Hanke: Abenteuer Kanada – 7400 Kilometer westwärts auf dem Trans-Canada-Highway**
20.00 Film: Paris was a woman (1996)

Dienstag, 13.12.

- 15.30 Wolfgang Feyerabend: Berliner Hoflandschaften – Reizvolle Idyllen der Großstadt**
17.00 Film: Le Havre (2011)
17.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Die Loire – Der Garten Frankreichs**
19.30 Prof. Dr. Ralf Kornhuber: Immer auf die Knochen – Mathematik in der orthopädischen Chirurgie*
20.00 Film: Sommer in Orange (2010)

Mittwoch, 14.12.

- 15.30 Britta Kerger, M.A.: Was ist Tierheilkunde?*17.00 Film: Sommer in Orange (2010)
17.30 Prof. Dr. Hans Stoffels: Trauma, Biographie und Persönlichkeit – Was macht uns eigentlich krank?*19.30 Prof. Dr. Claudia Kemfert: Energiewende – Operation am offenen Herzen? Steuert Deutschland in eine neue Krise?*20.00 Film: Rebellen der Weisheit (2010)

Donnerstag, 15.12.

- 15.30 Dr. habil. Burghard Ciesla: Schorfheide – Das Jagdrevier der Mächtigen**
17.00 Film: The Look – Charlotte Rampling (2011)
17.30 Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Von Ufo bis Supernova – Wie sich Forscher am „Weihnachtstern“ die Zähne ausbeißen**
19.30 Anjali Sriram und R. Sriram: Klänge des Veda – Ein Erlebnisabend. Eine Reise zu den Quellen des Yogawegs*
20.00 Film: The Look – Charlotte Rampling (2011)

Freitag, 16.12.

- 15.30 Dr. med. dent. Winfried Walzer: Implantate – Eine Erfolgsstory für die dritten Zähne?*17.30 Bennet Schulte: Die Berliner Mauer – Spuren einer verschwundenen Grenze**
19.30 Pierre Lahoud: Québec aus der Vogelperspektive – Eine Entdeckungsreise mit Pierre Lahoud – Vortrag in französischer Sprache mit Übersetzung – Eintritt frei
20.00 Norbert Schnöde: Die Bürgels halten Jahresrückblick*

Montag, 19.12.

- 15.30 Gabriele von Bülow: Ego – Wahres Selbst und Identität in Spiritualität und Persönlichkeitsentwicklung*
17.00 Film: Midnight in Paris (2011)
17.30 Dr. Andreas Jacke: Traumpassagen – Kino als Hypnose**
19.30 Prof. Dr. Dieter Hoffmann: Physiker, Atomspion, Kommunist – Die drei Leben des Klaus Fuchs*
20.00 Film: Midnight in Paris (2011)

Dienstag, 20.12.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: „Es ist ein Ros' entsprungen...“ – Die Weihnachtsgeschichte in der Kunst*
17.00 Film: Midnight in Paris (2011)
17.30 Dr. Stephan Elbern: Jordanien**
19.30 Sylvia Wetzel: Buddhismus und Christentum – Unterschiede und Gemeinsamkeiten*
20.00 Film: Mein Stück vom Kuchen (2011)

Mittwoch, 21.12.

- 15.30 Jürgen Grothe: Weihnachtsmärkte und Lichterglanz – Weihnachtszeit im alten Berlin**
17.00 Film: Mein Stück vom Kuchen (2011)
17.30 Dr. Stephan Elbern: Israel – Das Heilige Land**
19.30 Prof. Dr. Norbert Kapferer: Die Deformation deutscher Philosophie 1933-1945*
20.00 Film: Mein Stück vom Kuchen (2011)

Knoff-Hoff-Star
Joachim Bublath
Matthias Bublath
Band, New York

Oceans in Concert
27.01. 19.30 Uhr

Universum in Concert
28.01. 19.30 Uhr

Amazonas in Concert
29.01. 18 Uhr

Urania
Video-Show mit Live-Konzert
Tickethotline: 030-218 90 91
www.urania.de/bublath-show

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 2011 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



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

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