



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

Dezember
12/2012

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Berlins Stadtplanung
diskutiert über die
Nachverdichtung der
Innenstadt

Mythos Dichte

LEDIGENWOHNHEIME

Damenbesuch tabu

ENERGIE SPAREN

Die Festbeleuchtung
nur zum Fest

**MIETRECHTS-
ÄNDERUNG**

Ablehnung auf
breiter Front



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



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

Anton-Saefkow-Platz 4 · 10369 Berlin-Lichtenberg

 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)

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>

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

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
 Ausgabe 2011/2012



DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

PANORAMA

„Charlotte“: Beachtliches Einsparpotenzial ausgeschöpft	6
Mietrechtstipp: Mängelanzeige ist ein Muss	6
Literaturtipp: Genossenschaften im Überblick	6
IVD zu Neuvertragsmieten: Ein Spitzenwert für Neukölln	7
Broschürentipp: Tipps für die Wohnung am Studienort	7
Urteilen Sie Selbst! Licht aus	7
Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau: Kein Mut, wenig Interesse	8
Mietrechtstipp: Keine Mietminderung bei Bagatellen	8
Literaturtipp: Pimp your Billy	8
IBA 2020: Alles wird anders	9
Mietzahlungsverzug: Bundesgerichtshof vereinfacht Kündigung	10
Erfolgreiche Zivilcourage	10
Webtipp: Alte Nachbarn	10
Stuttgarter Platz: Angekündigte Verschlimmbesserung	11
Mietrechtstipp: Mietminderung muss angemessen sein	11
Literaturtipp: Stylisch wachsen	11
Mietenübersicht der Bundesregierung: Tanker auf Schlingerkurs	12
Buchtipp: Wohngeschichte im mondänen Westen	12
Soziale Mischung ohne Belang?	12
Strompreiserhöhung 2013: Vattenfall spielt vorne mit	13

TITEL

Berlins Stadtplanung diskutiert über die Nachverdichtung der Innenstadt: Mythos Dichte	14
---	----

HINTERGRUND

Mietrechtsänderung: Ablehnung auf breiter Front	19
Hundehalter und Kritiker im Dialog: Begrüßungsgebell wie gewohnt	20
Schwules Wohnprojekt „Lebensort Vielfalt“: In Europa einzigartig	21
Ledigenwohnheime: Damenbesuch tabu	22
Energie sparen: Die Festbeleuchtung nur zum Fest	24
Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins: IMMOWATCH	25

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

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

Der Begriff der „Nachverdichtung“ geistert durch die Diskussionen von Stadtplanern, seit sie einen Wohntrend zurück in die Innenstadt zu erkennen meinen und nach Lösungen für den nunmehr auch von der Politik wahrgenommenen Wohnungsmangel suchen. Wo selbst Maßeinheiten nicht zur Vergleichbarkeit beitragen, erlaubt sich die Frage: Wieviel Sinn ergibt die Diskussion?



Mythos Dichte

14

Unversöhnlich sind die Ansprüche vieler Hundehalter und deren Kritiker. Der Senat hat den Dialog erneut eröffnet, um den Schwarz-Weiß-Sichtweisen



auch andere Nuancen hinzuzufügen. Die Kontrahenten begannen freilich mit

20 Begrüßungsgebell wie gewohnt



Die Idee zu einem gemeinsamen Wohnprojekt für ältere Homosexuelle entstand vor zehn Jahren. Jetzt wurde sie in der Charlottenburger Niebuhrstraße verwirklicht als „Lebensort Vielfalt“. Der ist

In Europa einzigartig

21

Abbildungen: Christian Muhrbeck, Sabine Münch

Die auf dieser Seite abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 11/2012, Seite 5: „Augenblicke““

Richtigstellung

*Der Einsender des abgedruckten Fotos war Andreas Thon. Wir bedauern die Verwechslung.
Die Redaktion*

Betr.: MieterMagazin 9/2012, Seite 4, Leserbrief: „Röhrendes Rad““

Zeitansage

Die Meinung des Lesers Braun kann ich überhaupt nicht verstehen. Er empört sich über durch die Nacht röhrende Motorräder und geht dann gleich zum Kirchenläuten über, das er als ebenso störend und überflüssig empfindet. In den katholischen Kirchen läuten die Glocken für circa zwei bis drei Minuten dreimal am Tag: Um 8 Uhr morgens, 12 Uhr mittags und 18 Uhr am frühen Abend. Sie rufen zum Gebet auf, dem Angelus-Gebet. Ich bin ziemlich sicher, dass Millionen katholische Gläubige das Kirchenläuten nicht als überflüssig betrachten.

Herr Braun hat nebenbei auch einen Vorteil: Er bekommt dreimal täglich Bescheid, wie spät es gerade ist.

M. Lieske, 12109 Berlin

Betr.: MieterMagazin 10/2012, Seite 20, Rainer Bratfisch: „Hausrat – Zu schade für den Müll?“

Gut gemeint ...

Ich stimme Ihnen zu, wenn es darum geht, sparsam mit Ressourcen umzugehen und dem „Wegwerfwahn“ entgegenzuwirken und Alternativen anzubieten. Sie empfehlen unter anderem, Kleidung, die wir nicht mehr benötigen, in die Altkleidercontainer des Roten Kreuzes zu geben. Nun habe ich vor geraumer Zeit einen Fernsehbericht des Norddeutschen Rundfunks gesehen, in dem darüber berichtet wurde, wie unsere sicherlich gutgemeinte Kleiderspende die Textilindustrie in anderen Ländern in den Ruin getrieben hat.

S. Nowack, 12109 Berlin

Betr.: MieterMagazin 10/2012, Seite 20, Rainer Bratfisch: „Hausrat – Zu schade für den Müll?“

Keine Altkleider in die Container

Es ist kein guter Rat, Schuhe und Altkleider in Sammelcontainer zu werfen. Alle Organisationen, auch gemeinnützige wie das Rote Kreuz, verkaufen die Altkleider in der Dritten Welt, machen damit Profit und zerstören Arbeitsplätze in armen Ländern. Außerdem vermehren sich Altkleidercontainer auf unseren Straßen wie die Kaninchen, verschandeln das Stadtbild und ziehen Ungeziefer an, weil gern auch Abfälle dort entsorgt werden. Besser ist es, die Sachen in Kleiderkammern abzugeben. Da kann man manchmal sogar zusehen, wie die abgegebenen Dinge aufbereitet und an Bedürftige weitergegeben werden: kostenlos.

Brigitte Zessin per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 11/2012, Seite 4, Leserbrief: „Draufgezahlt“

Nie wieder

Bitte dringend davor warnen, einen Stromanbieterwechsel zu FlexStrom vorzunehmen! Nachdem mit Kundenbonus und Niedrigstpreisen gelockt wird, stellt FlexStrom nach neun Monaten ungefragt die Vertragsverlängerung online ins Kun-

denportal. Dann wird der Wechsel zu einem anderen Anbieter mit dem Hinweis auf diese Vertragsverlängerung verweigert, die Kündigung zum Ende des ersten Vertragsjahres ignoriert. In meinem Fall stufte FlexStrom mich von einer monatlichen Abschlagszahlung von 60 Euro und einer Guthabenauszahlung von 150 Euro auf monatlich 110 Euro für das zweite Vertragsjahr ein.

Guthaben, die laut den Geschäftsbedingungen von FlexStrom innerhalb von sechs Wochen zurückerstattet werden, gingen in meinem Fall erst nach fünf (!) Monaten und diversen Mahnschreiben meinerseits auf meinem Konto ein. Auf E-Mails reagiert FlexStrom nicht, obwohl es sich um einen Online-Anbieter handelt, bei Telefonaten landet man in endlosen Warteschleifen. Schließlich bekam ich zum Abschluss des zweiten Jahres wiederum eine Guthabenauszahlung sowie Mahnungen über nicht gezahlte Abschlagszahlungen, die sich bis zum Inkasso hochschaukelten, aber als gegenstandslos erwiesen. Nie wieder ...

K. Mancev per E-Mail

Betr.: Mietermagazin 11/2012, Seite 12, Jens Sethmann: „Wenn soziale Kälte und reale Kälte zusammenreffen“

Grüne Preiserhöhungen

Nicht nur den großen Stromerzeugern rollt der Bund einen roten Teppich aus, sondern allen Betreibern von Ökostromanlagen. Die im „Erneuerbare-Energien-Gesetz“ (EEG) festgelegte fürstliche Vergütung für Ökostrom und der daraus folgende Ausbau der Solar- und Windenergie verursachen die ständig steigenden Strompreise. Das ist Fakt, auch wenn selbsternannte Experten aus dem grün-linken Lager dies ständig bestreiten. Auch der Bau notwendiger neuer Leitungen wird blockiert durch Einsprüche von Grünen und Naturschützern. Ein Anbieterwechsel hilft nur kurzfristig. Die im Leserbrief „Draufgezahlt“ (MieterMagazin 11/2012, Seite 4) beschriebenen Geschäftsmethoden dubioser Stromanbieter sind kein Einzelfall.

W. Wencel per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmwv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Jana Chantelau, Armin Hentschel, Bettina Karl, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Paul Glaser, greenmalmo, Julio/Wikipedia, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Jon Norddahl, otisthewolf/Fotolia, Wiebke Schönherr, Dirk Vorderstraße · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 0333 97/22500, Fax 0333 97/22396 · 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

Gut zu wissen

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2012/2013

Die Beratungszentren und die Geschäftsstelle sind von Donnerstag, dem 27. Dezember, bis einschließlich Samstag, dem 29. Dezember 2012, zu den üblichen Zeiten geöffnet.

Alle anderen Beratungsstellen bleiben vom 24. Dezember 2012 bis zum 1. Januar 2013 geschlossen.

Die Telefonberatung erreichen Sie am Donnerstag, dem 27. Dezember und Freitag, dem 28. Dezember von 13 bis 16 Uhr.

Ab dem 2. Januar 2013 steht das Beratungsangebot wieder vollständig zur Verfügung.

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

BMV-Infoblätter im Internet

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

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

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>.

IMMOWATCH

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

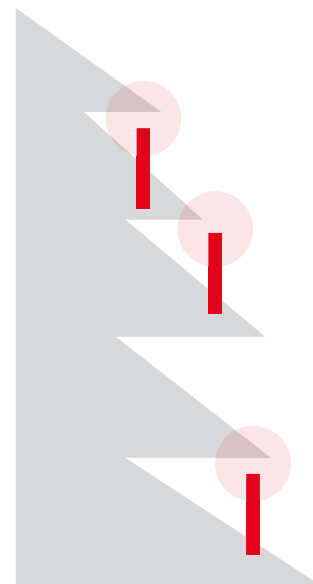
Liebes BMV-Mitglied, liebe Mieterinnen und Mieter,

die Fragebogen-Aktion des Berliner Mietervereins geht weiter. Der Mieterverein bittet Sie, falls noch nicht geschehen, mitzumachen und den Fragebogen auf den Seiten 25 und 26 auszufüllen und einzusenden. Bitte informieren Sie auch Freunde, Verwandte und Bekannte von dieser Aktion. Je mehr Fragebogen beim Berliner Mieterverein eingehen, umso besser die Datengrundlage, mit der wir auf politische Entscheidungen Einfluss nehmen und uns für eine nachhaltige und soziale Wohnungspolitik einsetzen werden.

*Ihr Reiner Wild,
Geschäftsführer des Berliner Mietervereins*

Frohe Weihnachten und ein gutes 2013

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



Vorstandssprechstunde

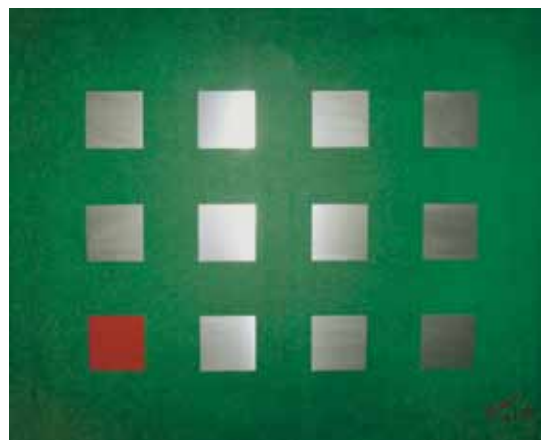
Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder.

Die nächsten Termine sind: Montag, 17. Dezember 2012 und Montag, 21. Januar 2013.

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

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

Ausstellung



Beratungszentrum Südsterne

Ausstellung ab 15. Dezember 2012 in der Hasenheide 63 (Laden), nahe [U](#) Südsterne mit Werken von Sven Carl (Ölbilder auf Leinwand) und Fotoarbeiten von Ingeborg Sambeth

„CHARLOTTE“

Beachtliches Einsparpotenzial ausgeschöpft

Die Kosten für Energie und Wärme werden weiter steigen, energieeffiziente Wohnungen sind für die Bewohner ein geldwerter Vorteil, lassen sich problemlos vermieten und schonen die Umwelt. Die „Charlottenburger Baugenossenschaft“ hat in Spandau-Hakenfelde sieben Wohnblöcke mit 146 Wohnungen so umgebaut, dass künftig für Beheizung und Warmwasserbereitung über 80 Prozent weniger Energie benötigt werden.

Doppel-
verglasungen
sorgen auch im
Treppenhaus für
Energieeinsparung

Auch wenn zum Bauabschlussfest Ende Oktober noch an einigen der Blöcke die Gerüste standen: Die modernisierten Häuser, erbaut 1959/1960, können sich sehen lassen: helle Fassaden, große Fenster in den Treppenhäusern, freundliche Eingangsbereiche, geflieste Balkone. Angela und Peter S., die seit über 20 Jahren im Michelstadter Weg wohnen, sind froh, dass ein Ende von Staub und Lärm abzusehen ist. Die Warmmiete erhöht sich für sie nur um wenige Euro im Monat. Gerade überlegen sie, ob sie das Angebot

der Berliner Energieagentur (BEA) annehmen, die ihnen verspricht, Strom circa 10 Prozent preiswerter als andere Anbieter zu liefern. Rund 10 Millionen Euro hat die „Charlotte“ in die sieben Blöcke investiert. In allen Häusern wurden Fassade, Dachböden und Kellerdecken wärmegeklämt. In den Wohnungen wurden Fenster mit Dreifachverglasung, in den Treppenhäusern Fenster mit Zweifachverglasung eingesetzt. Dadurch konnte der Wärmebedarf erheblich reduziert werden. Die Wärmebereitstellung erfolgt aus zwei neuen Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Kopplung. Die BEA betreibt neben einem Blockheizkraftwerk auch die Fotovoltaikanlagen auf drei Dächern. Die Genossenschaft ist an den Erlösen aus dem Solarstrom beteiligt. Entscheiden sich die Bewohner für das Angebot der Energieagentur, betragen ihre Gesamtkosten bei 1500 Kilowattstunden Jahresverbrauch 401 Euro – das ist weniger als bei LichtBlick-Strom, Vattenfall (Berlin Basis Privat) und Yello Classic Strom. Selbst bei



Foto: Christian Muhrbeck

einem Jahresverbrauch von 4000 Kilowattstunden liegen die Kosten bei der BEA noch unter 1000 Euro. Drei Gebäude der Siedlung erhielten zudem eine Dachaufstockung mit sieben barrierefreien Wohnungen, die über einen Außenaufzug zu erreichen sind.

Das Beispiel dieser Sanierung belegt eindrücklich das Potenzial, das in bestimmten Gebäudetypen in Verbindung mit sinnvollen energetischen Maßnahmen steckt.

Rainer Bratfisch



DER MIETRECHTSTIPP

Mängelanzeige ist ein Muss

Nach § 536 c BGB ist der Mieter verpflichtet, jeden Mangel der Wohnung dem Vermieter beziehungsweise der Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Andernfalls droht vom Vermieter Schadensersatz, falls sich aus der unterlassenen Mängelanzeige weitere Schäden und Kosten ergeben. Eine Mietminderung kommt grundsätzlich auch erst dann in Frage, wenn der Mieter seiner Anzeigepflicht nachgekommen ist. Um die Anzeige später beweisen zu können, sollte sie grundsätzlich nur schriftlich erfolgen. *mr*



■ *Wohnungsgenossenschaften von Ort – Ein Stadtführer durch die Berliner Bezirke, Berlin: edition arkadien 2012, 160 Seiten, 19,90 Euro*

DER LITERATURTIPP

Genossenschaften im Überblick

Die über 90 Berliner Wohnungsgenossenschaften verfügen über einen Bestand von 185 000 Wohnungen – und ihr Anteil am Wohnungsmarkt wächst weiter. Die Palette reicht von innerstädtischen Denkmalensembles über die Siedlungen der klassischen Moderne bis zu gemeinschaftsorientierten Neubauprojekten, von den Beamtenvereinen über Selbsthilfe- und Siedlergruppen bis zu den von bürgerlichen Reformern initiierten Genossenschaften für den Arbeiter- und Mittelstand und den ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in den östlichen Bezirken. Das Berliner Genossenschaftsforum bietet mit seiner Broschüre eine umfassende Übersicht über die Bestände von 33 Berliner Wohnungsgenossenschaften, geordnet nach Bezirken, mit zahlreichen aktuellen und historischen Abbildungen und Hinweisen auf Mitgliedertreffs, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Concierge-Dienste und andere Service-Angebote. Das Buch ist ein interessanter Stadtführer, aber auch ein brauchbarer Wegweiser bei der Wohnungssuche. *rb*

IVD ZU NEUVERTRAGSMIETEN

Ein Spitzenwert für Neukölln

In seiner alljährlichen Übersicht über den Berliner Immobilien- und Mietwohnungsmarkt verzeichnet der Maklerverband IVD einen deutlichen Anstieg der Neuabschlussmieten.

Wer in Berlin einen neuen Mietvertrag abschließt, muss im Durchschnitt 8 Prozent mehr aufwenden als noch vor Jahresfrist. In Standardwohnungen erhöhte sich der Quadratmeterpreis von 6,20 auf 6,70 Euro, in Vorzugswohnlagen von 7,60 auf 8,20 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter bei den Miethöhen ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, wo eine „Schwerpunktmiete in Vorzugs-

lagen“ von 10 Euro pro Quadratmeter nettokalt ermittelt wurde. Ihm folgen Mitte und Steglitz-Zehlendorf mit jeweils 9,75 Euro.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) sieht die Mietsteigerungen bei Neuabschlüssen in erster Linie als Folge von „hochwertigen Modernisierungen durch die Eigentümer und Luxus-Ausstattungen für einen kleinen Interessentenkreis“. Das habe auch dazu geführt, das bei den Spitzenmieten in Neukölln eine Steigerung von 40 Prozent auf 12,50 Euro pro Quadratmeter und Friedrichshain-Kreuzberg eine Zunahme von über 20 Prozent auf 13,50 Euro zu verzeichnen sei. *mm*

Modernisierte Wohnungen in guten Lagen bescherten Neukölln im letzten Jahr den höchsten Anstieg bei den Spitzenmieten



Foto: Christian Muhrbeck

DER BROSCHÜRENTIPP

Tipps für die Wohnung am Studienort

Pünktlich zum Semesterbeginn legte der Deutsche Mieterbund (DMB) eine neue Informationsbroschüre „Mietrecht für Studierende“ auf. Neben den „klassischen“ Problemen rund um die Anmietung einer Wohnung und Fragen zu Betriebskosten, Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen, Wohnungsmängeln und -reparaturen geht es auch um Themen wie Mietkaution, Tierhaltung oder Musik beziehungsweise Feiern in der Wohnung. Daneben gibt die Broschüre wichtige Informationen und Tipps, die bei der Gründung einer Wohngemeinschaft oder beim Einzug in ein Studentenwohnheim beziehungsweise in ein möbliertes Zimmer berücksichtigt werden müssen. *dmb*

■ Die Broschüre „Mietrecht für Studierende“ hat 56 Seiten und kostet 2 Euro. Erhältlich beim Berliner Mieterverein



Illustration: Julia Gandras

URTEILEN SIE SELBST!

Licht aus

Leuchtreklame, U-Bahn-Schilder oder Straßenlaternen sind nützliche und unangefochtene Licht-„Emittenten“, wenn es draußen dunkel ist. In der Vorweihnachtszeit schmücken stimmungsvolle Lichterketten manchen Balkon und Gartenbaum, ebenfalls ohne Ärger zu erregen. Im Gegenteil: Viele erfreuen sich daran. Aber wie hell darf eine Außenlampe sein, die rund ums Jahr in Betrieb ist? Sorgt sie gar für mehr Orientierung, Schutz und Sicherheit? Horst Umperdink* ging jedenfalls davon aus, als er am Hauseingang eine Leuchte mit 40-Watt-Birne installierte, um Einbrecher abzuschrecken. Stattdessen schlug Klaus Liebertag* aus dem Haus gegenüber Alarm: Der Lichtstrahl falle in sein Schlafzimmerfenster ein und raube ihm den Schlaf. Horst Umperdink entgegnete, dass Klaus Liebertag ja die Rollläden herunterlassen könne. Sein Nachbar hielt das jedoch für lästig: Dadurch sei eine Lüftung des Raumes bei Nacht ausgeschlossen. Lichtdichte Gardinen oder Vorhänge anzubringen, war seiner Meinung nach ebenfalls unzumutbar. Und überhaupt: Warum sollte er dafür Sorge tragen, dass die Lichteinwirkung auf ein erträgliches Maß reduziert wird? Schließlich stehe die Quelle des Übels auf der anderen Straßenseite. Erboast reichte Liebertag eine Unterlassungsklage ein. Nach Monaten kam es zu einem Urteil. Wie hätten Sie entschieden?

Das Landgericht Wiesbaden gab dem Kläger recht: Das Licht der umstrittenen Außenlampe werde durch den Fensterzuschchnitt von Klaus Liebertags Schlafzimmer gebündelt. Im Ergebnis werde ein Drittel der Zimmerfläche angestrahlt. Nach § 906 BGB müsse der Kläger diese Störung keineswegs dulden. Außerdem stehe in der Straße eine Laterne, die hell genug ist, um den Hauseingang von Horst Umperdink angemessen zu sichern.

Jana Chantelau

LG Wiesbaden vom 19. Dezember 2001
– 10 S 46/01 –

* Name von der Redaktion geändert

KONFERENZ ZUM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Kein Mut, wenig Interesse

Weg von der Straße, rein ins Abgeordnetenhaus: Mit einer Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau wollten im November Bürgerinitiativen ihren Protest gegen Verdrängung und Mietenexplosion in die Politik tragen. Dabei geht es dort momentan noch kälter zu als vor der Tür. Der Senat erhielt nun Rat, wie die Mieter im Sozialen Wohnungsbau geschützt werden können.

Die Erfahrungen von Betroffenen und die Analyse von Wissenschaftlern – mit dieser Mischung wollten die Veranstalter, die Initiativen „sozialmieter.de“ und „Kotti & Co“, das Phänomen des unsozialen Berliner Sozialwohnungsbaus auseinandernehmen und aufzeigen, wie es sozial wieder zusammengesetzt werden kann, wenn die Politik nur will. Das Urteil über die Konferenz fiel bei den Veranstaltern unterschiedlich aus: Als „Meilenstein“ bezeichnete Sebastian Jung von sozialmieter.de die Konferenz. Ulrike Hamann von Kotti & Co zeigte sich skeptischer: „Die Konferenz war erst ein Erfolg, wenn Taten folgen.“

Welche Taten könnten folgen? Viele könnten folgen. Aber sie greifen nicht so schnell und nicht so umfas-

send, wie eigentlich nötig. So könnte das Resümee der Veranstaltung lauten. Den Stopp von Zwangsräumungen, Mietkonzepte für Großraumsiedlungen, ein neues Wohnraumgesetz, mehr kommunale Wohnungen forderten die Teilnehmer. Experten



Foto: Wiebke Schönherr

entlarvten die Höhe der Kostenmiete als einen künstlichen Wert, der zu meist nicht den tatsächlichen Kosten von Bau und Bewirtschaftung Berliner Sozialwohnungen entspräche. „Die Kostenmieten sind, wenn man sie juristisch hinterfragt, nicht haltbar“, sagte der Rechtswissen-

schaftler Professor Martin Schwab von der Freien Universität. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, forderte eine Begrenzung der Sozialmieten unabhängig von der Kostenmiete. „Wir brauchen eine Sozialmiete, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt“, so sein Credo. „Aber es fehlt dafür der politische Mut.“ Nach der Vorstellung des Berliner Mietervereins ist eine staatlich festgelegte Richtsatzmiete am besten geeignet, den Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von Standard und Ausstattung zu bestimmen. Dies sei, zumindest für die knapp 130000 Sozialwohnungen in Grund- und Anschlussförderung, auch verfassungsrechtlich unbedenklich, wie ein schon 2010 vom Senat in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten ergeben habe. Trotz dieser klaren Aussage der Gutachter hätte der Senat bislang die Richtsatzmiete immer mit Hinweis auf die Verfassungswidrigkeit abgelehnt. Eine grobe Täuschung. „Der Senat muss endlich handeln“, so der breite Konsens der Tagungsteilnehmer an den anwesenden Staatssekretär Gothe.

Wiebke Schönherr

Ob die Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau ein „Meilenstein“ war, wird die Zukunft zeigen: Schirmherr Andrej Holm im Gespräch mit Staatssekretär Gothe



DER MIETRECHTSTIPP

Keine Mietminderung bei Bagatellen

Unerhebliche Mängel oder solche, die sich nur optisch auswirken, berechtigen gemäß § 536 Abs. 1 BGB nicht zu einer Mietminderung. Wenn beispielsweise das Parkett dunklere und hellere Stellen aufweist, so rechtfertigt diese rein äußerliche Beeinträchtigung nicht dazu, die Miete zu mindern. Auch der leicht tropfende Wasserhahn berechtigt nicht dazu. Wenn die Miete gleichwohl gemindert wird, führt das zum Zahlungsrückstand, der bei Erreichung einer Monatsmiete die ordentliche Kündigung durch den Vermieter ermöglicht. *mr*



■ Johnson, Alex: *Bücher-Möbel – Über 300 Ideen für das Leben mit Büchern.* München, DVA 2012. 272 Seiten, 342 Abbildungen, 25 Euro

DER LITERATURTIPP

Pimp your Billy

Spätestens wenn der letzte Regalmeter gefüllt ist, stellt sich die Frage: Wie weiter? Platz ist schließlich kostbar. Immer neue Regalmeter sind zwar praktisch, aber auch ein einengender Faktor. Der britische Autor Alex Johnson hat über 300 Ideen für originelle Buchbehältnisse aus aller Welt zusammengetragen. Jedes im Buch abgebildete noch so ausgefallene Büchermöbel kann unter der angegebenen Internet-Adresse bestellt werden. Die Palette reicht von Regalborden und Büchermöbeln über ausgefallene Stücke bis zu Kunstobjekten, freien Formen und Solitären. Ein bekanntes schwedisches Möbelhaus ist nicht vertreten, dafür Modelle wie „Pimp My Billy“, „Billy Heidenreich“ und „Billy Wilder“. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt – alles ist möglich: Bücher stehend, liegend, hängend oder als Stuhl gestapelt. *rb*

Alles wird anders

„Anders hinschauen und rechnen, anders kooperieren, anders bauen“ sind Leitlinien, die die dritte in Berlin stattfindende Internationale Bauausstellung im Jahre 2020 prägen sollen. Quartiersbezogene und gebäudeübergreifende Konzepte sollen dabei im Mittelpunkt stehen. Was darf man sich darunter vorstellen?

Die Ludmilla Wohnpark GmbH im bayrischen Landshut setzt für ihre neue „Plusenergiesiedlung“ mit 68 Wohneinheiten auf Wärmepumpen, Fotovoltaik, eine Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk und einen mit Erdgas betriebenen Spitzenlastkessel. Ziegel mit integrierter Dämmung machen eine äußere Wärmedämmung überflüssig. Bei der Sanierung des Quartiers Augustenborg im

schwedischen Malmö wurde die Dämmung sogar entfernt – Oberflächengeothermie unter dem Sportplatz, die Optimierung der Heiz- und Warmwassersysteme, Fotovoltaik auf den Dächern und ein Windrad auf der Schule gewährleisten eine quartiersbezogene Strom- und Wärmeversorgung.

Auch Mieter könnten künftig die energetische Aufwertung ihres Quartiers in die Hand nehmen – in Gemeinschaft mit anderen Mietern oder Eigentümern. Als mögliche Beteiligungsformen und Organisationsmodelle nennt das Institut für Neue Industriekultur in Cottbus in einer Studie Mieterdarlehen, Mischfinanzierungen zwischen Eigentümern und Mietern, eigene Investitionen der Mieter mit und ohne Zuschuss des Eigentümers und verschiedene



Foto: greenmalmo

Das Malmöer Stadtviertel Augustenborg weist die Richtung, die die Berliner IBA einschlagen soll

Formen des Haustechnikbetriebs durch Mieter, Eigentümer oder Contractor.

In Berlin ist der Verbund städtebaulicher, energetischer und sozialer Aspekte in quartiersbezogenen Konzepten noch Neuland. Auch fehlen quartiersbezogene Energieverbrauchsdaten. Senatsbaudirektorin Regula Lüscher will sich darum kümmern – damit außer den Leitlinien auch Projekte entstehen. *Rainer Bratfisch*

Anzeige

Zweite Hand

Jeden Mittwoch als Beilage in „Der Tagesspiegel“ bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Jeden Freitag aktuell bei Ihrem Zeitschriftenhändler

Dick im Geschäft!
Neues Format. Alles drin.

MIETZAHLUNGSVERZUG

Bundesgerichtshof vereinfacht Kündigung

Dieter Scholz ►
muss nach 40
Jahren seine
Wohnung räumen

Ist ein Mieter mit einer Monatsmiete im Rückstand, kann der Vermieter fristgemäß kündigen. So lautet ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH), das vom Deutschen Mieterbund (DMB) heftig kritisiert wird.

Wer zwei Monate mit der Mietzahlung in Verzug gerät, kann fristlos gekündigt werden. So steht es im Gesetz. Der BGH hat diese Zwei-Monatsmietenregelung nun aufgeweicht: Eine ordentliche Kündigung mit Kündigungsfrist kann der Vermieter schon aussprechen, wenn der Mietrückstand nur eine Monatsmiete beträgt. Lediglich bei Rückständen von weniger als einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von weniger als einem Monat ist die Kündigung ausgeschlossen.

■ BGH-Urteil vom
10. Oktober 2012,
Aktenzeichen
VIII ZR 107/12

Zur Entscheidung stand der Fall von Dieter Scholz aus der Eisenbahnstraße 13 in Kreuzberg, der nun nach 40 Jahren seine Wohnung räumen muss.



Foto: Christian Muhrbeck

Der Hartz-IV-Empfänger hatte über ein Jahr lang nicht gemerkt, dass das Jobcenter zwar die Grundmiete direkt an die Vermieterin L.* überwiesen hatte, nicht aber die neuen Heizkostenvorauszahlungen. Damit handelte er sich die erste Kündigung zum 31. Juli 2010 ein. Er beglich die Außenstände einen Tag vorher. Doch das Jobcenter ging nun davon aus, dass Dieter Scholz wegen der Kündigung nicht mehr dort wohnte und stoppte die Mietzahlung. Die Vermieterin sprach wegen des Zahlungsverzugs daraufhin im Novem-

ber 2010 eine zweite Kündigung aus. Der Irrtum des Jobcenters wurde schnell entdeckt und die Zahlungen nach einhalb Monaten nachgeholt. Doch die Vermieterin verfolgte die Räumungsklage weiter. Sowohl in der Berufung als auch in der Revision unterlag Dieter Scholz.

Die Vermieterin L. ist dafür bekannt, dass sie langfristige Mieter, die vergleichsweise günstige Mieten zahlen, mit allen Mitteln loszuwerden versucht. Kürzlich erst ist sie mit zwei gleichzeitig verfolgten Eigenbedarfskündigungen gescheitert (MieterMagazin 11/2012, Seite 9: „Doppeltes Spiel und reiner Zufall“). „Ich bin der Fünfte, der hier geräumt wird“, berichtet Scholz. „Das hat System.“ Die systematische Skrupellosigkeit von Vermietern wie L. wird durch das BGH-Urteil noch erleichtert.

Jens Sethmann

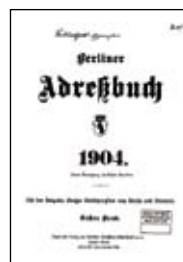
* Der vollständige Name der Vermieterin ist der Redaktion bekannt.



Foto: Youtube

Erfolgreiche Zivilcourage

Mit einer Blockadeaktion verhinderten rund 150 Menschen Ende Oktober die Zwangsäumung der Familie Gülbol in der Kreuzberger Lausitzer Straße. Der Aktion vorausgegangen waren verschiedene Rechtsstreitigkeiten mit einem neuen Eigentümer, der es offenbar darauf angelegt hatte, das Haus Zug um Zug zu entmieten. An deren Ende versäumte der Mieter eine Zahlungsfrist, und damit war der Weg frei, ihn vor die Tür zu setzen. Durch rechtliche Schritte war an der nun angesetzten Zwangsäumung nichts mehr abzuwenden. Doch Recht und gefühlte Gerechtigkeit sind zweierlei: Freunde der Familie mobilisierten Unterstützer und bewirkten mit einer Sitzblockade am Tag der Räumung, dass die Gerichtsvollzieherin den Ort unverrichteter Dinge wieder verlassen musste. mm



■ Internetadresse:
adressbuch.zlb.de

DER WEBTIPP

Alte Nachbarn

Wer sich für die Vergangenheit seines Mietshauses interessiert, sollte einen Blick in alte Adressbücher werfen. Diese kleine, sehr authentische Zeitreise ermöglicht zum Beispiel das Online-Archiv der Zentral- und Landesbibliothek Berlin, das die Berliner Adressbücher der Jahre 1799 bis 1943 in digitalisierter Form kostenlos zur Ansicht bereit hält. In den Adressauflistungen werden die Haushaltsvorstände akribisch mit ihren Berufen registriert, deren Ehefrauen, Kinder oder Untermieter bleiben allerdings unberücksichtigt. Die wechselnde Mieterschaft gleich nach Bau eines Hauses über die Jahre hinweg zu verfolgen, spiegelt nicht zuletzt im Mikrokosmos die großen Ereignisse wider. Wenn 1918 plötzlich vermehrt Frauen als Haushaltsvorstände mit dem Zusatz „Witwe“ geführt werden, sind das die Folgen des Ersten Weltkrieges. Wenn nach 1939 der Name Silberstein nicht mehr unter der langjährigen Adresse auftaucht, weist das auf den Holocaust hin. Alltägliches Zeitkolorit lässt sich erahnen, wenn man die vielfältigen, heute längst ausgestorbenen Berufe der Bewohner Revue passieren lässt. So erfährt man vielleicht, dass sich vor 100 Jahren unter gleicher Adresse ein Posamentier, Galanteriehändler, Droschkenkutscher, Küfer oder Stellmachermeister eingemietet hatte. js

Angekündigte Verschlimmbesserung

Durch die Ankündigungen bewusst teurer Modernisierungsmaßnahmen werden Mieter immer wieder zum Auszug gedrängt. Am Stuttgarter Platz 2 in Charlottenburg will der Vermieter mit sinnlosen Umbauten die Mieten verdoppeln und verdreifachen.

Die 25-seitige Modernisierungsankündigung hatte es in sich: Statt 202 Euro soll der Mieter Frank Kallinowski künftig 550 Euro nettokalt für seine Einzimmerwohnung zahlen. Bei einigen seiner Nachbarn im Haus Stuttgarter Platz 2 soll die Miete sogar um 200 Prozent steigen. „Die versuchen, uns hier rauszukriegen“, vermutet Kallinowski.

Die neue Eigentümerin – eine Gesellschaft, die von einem Architekten mit Büro im Ortsteil Prenzlauer Berg geführt wird – will eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung installieren, eine Wärmedämmung anbringen, neue Fenster einbauen, Balkone anbringen und zu allem Überfluss auch die Wohnungsgrundrisse völlig verändern. Bei Frank Kallinowski soll ein großes

Zimmer in eine Wohnküche verwandelt werden. Anstelle von Küche und Bad soll ein kleines Zimmer entstehen. Das neue innenliegende Bad wäre dann nur noch halb so groß wie das alte, hätte kein Fenster mehr und müsste elektrisch entlüftet werden. Zwangsläufig müssten dann auch alle Wasser- und Elektroinstallationen neu verlegt werden. Irrsinnig ist auch der Fensteraustausch: Die meisten sind noch völlig in Ordnung, teilweise sind es sogar hervorragende Schallschutzfenster, die vor wenigen Jahren wegen des neu gebauten S-Bahnhofs auf Kosten der Bahn eingebaut wurden. Die meisten Mieter verfügen über relativ neue Gasetagenheizungen.

Für die Bewohner ist die angekündigte Modernisierung so gut wie keine Verbesserung, vieles ist sogar eine Verschlechterung. Die aufwendigen Maßnahmen haben augenscheinlich vor allem den Sinn, die Kosten in die Höhe zu treiben, um über die entsprechend hohe Modernisierungsumlage die Mieter aus dem Haus zu drängen. Die Hausverwaltung macht weiter Druck: Ob-



Foto: Christian Muhrbeck

Die Mieter des Hauses Stuttgarter Platz 2 demonstrieren Gegenwehr

wohl die Bedenkzeit für die Mieter noch gar nicht abgelaufen war, kündigte sie schon Duldungsklagen an, wenn die Mieter nicht zustimmten. Frank Kallinowski lässt sich davon nicht einschüchtern. Mit Hilfe des Berliner Mietervereins hat er die Modernisierung in weiten Teilen abgelehnt. Der Ärger schweißt die 23 Mietparteien zusammen, von denen einige schon seit 30 Jahren im Haus wohnen. „Wir veranstalten regelmäßig Mietertreffs“, sagt Kallinowski. „Die Stimmung ist kämpferisch: Wir wollen bleiben.“ Jens Sethmann

■ Die Mieter wehren sich mit einem Blog gegen die angekündigte Modernisierung: gorenflosabzocke.wordpress.com



DER MIETRECHTSTIPP

Mietminderung muss angemessen sein

Erfahrungsgemäß führt der subjektive Leidensdruck eines von einem Wohnungsmangel geplagten Mieters dazu, dass die Höhe einer Mietminderung überschätzt wird. Daher

Vorsicht: Wer sich beim Minderungsbetrag vergreift, dem droht nach Erreichung einer Monatsmiete die ordentliche Kündigung. Die allermeisten von den Gerichten anerkannten Mietminderungsquoten liegen zwischen 5 und 20 Prozent der zu zahlenden monatlichen Gesamtmiete, während viele Mieter von vornherein wesentlich höhere Margen im Auge haben. Welche Mietminderungsquote jeweils angemessen ist, kann immer nur im Einzelfall von einem Rechtsberater beurteilt werden. Die ab und an in den Medien auftauchenden Mietminderungslisten sind mit großer Vorsicht zu betrachten, weil die jeweils dahinter stehenden Einzelfälle nicht genau bekannt sind. *mr*

DER LITERATURTIPP

Stylisch wachsen



■ Conran, Terence: *Kinderzimmer – Das Wichtigste. Planen, Einrichten & Wohnen. München, DVA 2012. 112 Seiten, 96 Abbildungen, 17,99 Euro*

Nein, Kinderzimmer im Barbie- oder Piratenlook empfiehlt der Autor nicht. Ein Raum für Kinder muss flexibel sein, um sich den einzelnen Entwicklungsstufen des Kindes anzupassen, zugleich jedoch für Kontinuität und ein Gefühl der Geborgenheit zu sorgen. Ob Baby, Kleinkind, Schulkind oder Teenager – auch Kinder wollen schön und fantasievoll wohnen. Die Kosten für die Einrichtung auf Zeit sollten im Rahmen bleiben. „Mitwachsende“ Einrichtungen müssen zugleich sicher, robust, praktisch und „stylish“ sein. Der Autor gibt wertvolle Tipps für Planung und Design, Möbel und Ausstattung sowie Dekor und Details, zum Beispiel für die Gestaltung des Betten- und Schlafbereichs, für Sitzmöbel, Spielbereiche, Lernbereiche und die Schaffung von Stauraum. *rb*

MIETENÜBERSICHT DER BUNDESREGIERUNG

Tanker auf Schlingerkurs

Bundesbau-
minister Peter
Ramsauer räumt
erstmalig Versor-
gungslücken bei
Wohnungen für
einkommensschwache Haushalte ein

„Die Immobilienwirtschaft ist wie ein Tanker – das Umsteuern braucht seine Zeit, bis es wirkt“, so Bundesbauminister Peter Ramsauer bei der Vorstellung des zweiten Berichts über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Er verwies auf einen Anstieg der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen, musste aber auch einen gravierenden Anstieg der Mieten zugeben. Doch der Kapitän steuert nicht, sondern manövriert, der Tanker schlingert und die gesamte Branche läuft aus dem Ruder.

Nicht nur in Großstädten wie Berlin und München sind die Mieten seit dem letzten Bericht im Juni 2009 kräftig gestiegen. „Aktuell zeichnen sich in einer zunehmenden Zahl von Städten und Regionen lange Zeit nicht mehr bekannte Wohnungsmarktengpässe ab“, so der Bericht. Bundesweit stiegen die Mieten bei Neuvermietungen um durchschnitt-



Foto: Dirk Vorderstraße

lich 2,9 Prozent. In immer mehr Kreisen steigen die Mieten, während die Zahl der Kreise mit sinkenden Mieten rapide abnimmt. Diese Entwicklung beschleunigt sich seit 2010. Der Bericht muss erstmalig „Versorgungseingänge insbesondere bei einkommensschwachen Haushalten“ konstatieren. Eine Gesamtstrategie, die ein hohes Maß an Versorgungssicherheit, Klimaschutz und eine wirtschaftliche Perspektive verbindet, ist nicht zu erkennen. Nach dem Bericht sind die Neuvertragsmieten in Berlin 2011 um 7,4 Prozent gestiegen – in Greifswald sogar um 10,4 Prozent. Bundesweit betrug die Steigerung der Wiedervermietungs mieten 2,9 Prozent. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen in den Großstädten um 7 bis 9 Pro-

zent. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung prognostiziert, dass bis 2015 in Deutschland pro Jahr 193 000 Wohnungen gebaut werden müssen.

Ob die zunehmende Bautätigkeit tatsächlich „auf mittlere Sicht zur Behebung der Engpässe“ beitragen wird, bleibt abzuwarten, denn bei dem jetzt geplanten Wohnungsneubau handelt es sich fast ausschließlich um teure Eigentumswohnungen und Mietwohnungen der höchsten Preisklasse. „Haushalte mit niedrigem Einkommen gehen beim Wohnungsbau bislang leer aus, obwohl sie durch die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt besonders betroffen sind“, so Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Auch die Kürzung des Wohngeldes und das Ende der Förderung für altersgerechte Umbauten verschärfen die Probleme. Die Grünen konstatieren einen „Totalausfall der Bundesregierung“.

Rainer Bratfisch

DER BUCHTIPP

Wohngeschichte im mondänen Westen



■ Heidede Becker:
Ein Stück Stadt
ergründen – Haus-
und Quartiers-
geschichte in Ber-
lin-Charlottenburg,
Filum Rubrum
Verlag, Nauen
2012, 168 Seiten,
18,90 Euro

Das 100-jährige Bestehen ihres Hauses war für die Stadtplanerin Heidede Becker, langjährige wissenschaftliche Mitarbeiterin am Deutschen Institut für Urbanistik, der Anlass, die Geschichte des Gebäudes Roscherstraße 5 und seiner Umgebung genauer unter die Lupe zu nehmen. Die kurze Kudamm-Seitenstraße wurde 1908/1909 in den rasanten Boomjahren des „Neuen Westens“ angelegt und mit großbürgerlichen Wohnhäusern bebaut. Neben Kaufleuten, Beamten und Offizieren lebte hier eine illustre Gesellschaft von Schauspielern, Opernsängerinnen und Schriftstellern. Auch Erich Kästner wohnte von 1931 bis 1944 in der Roscherstraße. In der Nummer 5 befand sich ein jüdisches Waisenheim. Das Schicksal der hier lebenden jüdischen Familien Grünthal, Davidsohn und Wollsteiner wird im Buch eingehender betrachtet. Das Haus wurde im Krieg kaum beschädigt. Von 1934 bis 2002 war es im Familienbesitz. Die Mieter haben ihre Miete noch bis 1999 persönlich und in bar bei der im Haus wohnenden Eigentümerin bezahlt. Die detailliert nacherzählte Geschichte dieses gewöhnlichen Charlottenburger Wohnhauses steht beispielhaft für die Höhen und Tiefen des einst mondänen Westens. js



Foto: Wiebke Schönherr

Soziale Mischung ohne Belang?

Er kommt so positiv daher, der Begriff „soziale Durchmischung“. Aber die Berliner Stadtsoziologen Serhat Karakayali und Andrej Holm sehen darin lediglich einen Mythos. Es gebe keinen Nachweis, der belegen würde, dass der Zuzug von Reichen das Leben für die Ärmeren in einem Quartier verbessere, so die Wissenschaftler anlässlich der Veranstaltung „Mieten, Mischung, Mehrwert“, die Mitte November von der Bürgerinitiative Kotti & Co. im Kreuzberg-Museum organisiert worden war. ws

Vattenfall spielt vorne mit

Ein großer Teil der deutschen Stromversorger hat zum 1. Januar 2013 massive Tarifierhöhungen angekündigt. Der Berliner Versorger Vattenfall liegt mit 13 Prozent in der „Führungsgruppe“.

Deutschlands Verbrauchern, die durch die Strompreiserhöhungen der letzten Jahre einiges gewohnt sind, wird erneut tief in die Tasche gegriffen. 11,6 Prozent beträgt der Durchschnitt der bisher bekannt gewordenen Erhöhungen, Berlins Grundversorger Vattenfall kündigte einen Preisschub von 13 Prozent an. Die Begründung der Lieferanten: Die Energiewende verursache höhere Bereitstellungskosten durch die Netzentgelthanhebung, durch die Erhöhung der Ökostrom-Zulage und durch die Haftungskosten, die durch Verzögerungen beim Ausbau der

Offshore-Windanlagen entstehen. Die Verbraucherverbände raten, den Versorger zu wechseln und weisen darauf hin, dass mit jeder Strompreiserhöhung auch ein Sonderkündigungsrecht des Kunden verbunden sei. Dieser soll aber seinen Vertrag auf eventuell einzuhaltende Fristen prüfen.

Von Seiten des Berliner Mietervereins (BMV) wird seit Längerem kritisiert, dass die Stromversorger Großkunden wie die Industrie von steigenden Preisen ausnehmen und damit die Kosten der Energiewende vollständig auf den Schultern des privaten Kunden abladen. Der Mieterverein forderte Umweltbundesminister Peter Altmaier auf, die Vergünstigungen für Großverbraucher endlich zu beseitigen. Deren Rabatte und Kostenbefreiungen belaufen sich auf 400 Millionen Euro jährlich.



Foto: Jon Norddahl

Die deutschen Stromversorger machen nach wie vor gute Gewinne. Vattenfall erwirtschaftete 2011 einen Überschuss von 153 Millionen Euro.
mm

Windräder ohne Anschluss: Die Verzögerung beim Netzausbau zahlt der Verbraucher

Anzeige

Ihr Mieterverein hilft rund ums Wohnen.

Wir schützen Sie und Ihre Lieben gut und günstig bei der Online-Reisebuchung, im Urlaubsverkehr und vor Ort für erholsame Ferien.

DMB Rechtsschutz



DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Infos unter **0221 3763838**, beim Berliner Mieterverein oder gleich zur Beitragsberechnung mit direktem Abschluss unter **www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine**

Die Aufstockung der Wohnungsneubauzahlen, zunehmender Wohnungsmangel in der Innenstadt und die Vorbereitung einer internationalen Bauausstellung (IBA) haben die Diskussion darüber angestoßen, wieviel Nachverdichtung die Gebiete innerhalb des S-Bahn-Rings vertragen. Selten trifft die Planung dabei solche sprichwörtlichen Freiräume an wie auf dem ehemaligen Tempelhofer Flugfeld. Im Normalfall findet die Debatte vor einer Stadtkulisse mit dem wilhelminischen Erbe hoher Baudichten und widersprüchlichen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung statt. Was also spricht für und gegen die Planer-Forderung nach einer weiteren Innenstadtverdichtung? Und macht die Debatte überhaupt Sinn?

Berlins Stadtplanung diskutiert über die Nachverdichtung der Innenstadt

Mythos Dichte



Nicht die enge Bebauung, sondern die Wohnungsüberbelegung waren schuld am „Mietskasernen-Elend“

Mit der letzten Internationalen Bauausstellung in Berlin im Jahre 1987 wurde nicht nur ein politisches Signal zur Stärkung der Innenstadt als Wohnort gesetzt, es wurde auch der Schlusstrich unter eine Planungs- und Städtebaudiskussion gezogen, die mehr als ein Jahrhundert lang von einer „Dichtephobie“ geprägt war.

Heute – 25 Jahre später – tritt diese Diskussion mit verändertem Vorzei-

chen in eine neue Runde ein. Der planerische Grundsatz „Innen- vor Außenstadtentwicklung“ ist nicht mehr umstritten, und eine Verdichtung der Stadt wird als nachhaltige Strategie hochgehalten. Bei der Umsetzung – so Senatsbaudirektorin Regula Löscher – sei der Konsens allerdings weniger stabil. Der Berliner rufe nach mehr Wohnungsbau und sage gleichzeitig: „Bitte nicht vor meiner Tür“.

Widerstand gegen Nachverdichtung speist sich aber nicht nur aus dem Sankt-Florian-Prinzip, sondern aus der Qualitätsblindheit des Dichtebegriffs. Während man andere Elemente der Urbanität wie Nutzungsmischung, soziale und kulturelle Vielfalt, Nachhaltigkeit und Lebendigkeit positiv erleben und besetzen kann, trifft das auf das Leitbild Dichte nicht zu. Es ist selbst aus Planersicht nur ein Mittel zum Zweck. Aber ist es das wirklich?

Ungeachtet der unterschiedlichen Messgrößen von Dichte sind Dichtewerte zunächst nur Aussagen darüber, wie viele Menschen auf einer

bestimmten Fläche angesiedelt sind. „Sämtliche Dichtebegriffe“ – so der Stadtplaner Nikolai Roskamm, „lassen sich auf den Begriff der Bevölkerungsdichte rückbeziehen.“ Hinsichtlich der Zahl der Einwohner je Quadratkilometer nimmt Berlin mit 3936 Einwohnern hinter München

Was sagen Dichteziffern über die Wohnqualität?

mit 4440 den zweiten Platz unter den deutschen Städten ein. Wie wenig solche Dichteziffern über Qualitäten aussagen, kann man an den Einwohnerdichten kleiner Gebiete ablesen. So kommen im attraktiven Berliner Stadtgebiet Friedenau 16 164 Einwohner auf einen Quadratkilometer. Die regionalen Einheiten, auf die solche Einwohnerzahlen bezogen werden, setzen willkürliche administrative Grenzen. Enden sie – wie im Münchner oder Friedenauer Fall – vor großen Frei- oder Landschaftsflächen, die nicht mehr zum Gebiet gehören, so entstehen sehr hohe Dichteziffern. Wenn aber Qua-



Foto: Christian Muhrbeck



Fotos: Christian Muhrbeck

Städtisches Leben
und Innenstadt-
verdichtung
sind zweierlei



lität und Dichte in keinem erkennbaren Zusammenhang stehen, stellt sich die Frage, wo die positive Umbewertung hoher Dichten eigentlich ihre Wurzeln hat.

Die erste und zweifellos bodennahe Erklärung liegt in der historisch bedingten Abkopplung von baulicher und sozialer Dichte. Der Architekturhistoriker Julius Posener hatte seinen Studenten schon in den 1970er Jahren erklärt, dass das Mietskasernenelend der Berliner Gründerzeitjahre im Wesentlichen ein Ergebnis der „Überbelegung“ gewesen sei: Die Einkommensarmut hat eine „innere Dichte“ erzwungen. Die Belegung kleiner Wohnungen mit vielen Menschen wurde durch die ökonomisch notwendige Untervermietung an „Schlafgänger“ zusätzlich verstärkt. Der Chef des Statistischen Amtes von Berlin bezifferte deren registrierte Zahl für das Jahr 1905 mit 52 je 1000 Einwohner im heutigen Gebiet von Berlin Mitte.

Bereits vor dem Ersten Weltkrieg und mehr noch in der Zwischenkriegszeit haben Stadterweiterungen

und Neubau in den Außenbezirken zur Absenkung der inneren Dichten beigetragen. Nach dem Zweiten Weltkrieg war die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche – Synonym für sinkende innere Dichte – ein gern vorgezeigter Indikator des Wirtschaftswunders. Schließlich hat die immense Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten in den letzten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts dem Abbau der inneren Dichte einen beispiellosen Schub verliehen. Die Wohnfläche pro Person in Berlin ist allein zwischen 1990 und heute von 22 auf 39 Quadratmeter gestiegen. Stadterweiterung

und die Verminderung der Dichte in der Innenstadt haben das Leben in der Hauptstadt der Mietskaserne also erst erträglich gemacht und jenen „Vorzeichenwechsel im Städtebau“ ermöglicht, den der Stadtplaner Ni-

Paradigmenwechsel infolge Wohnungs- knappheit

kolai Roskamm bei einer IBA-Diskussion beschrieben hat. Die erfolgte „180-Grad-Drehung“ von der Dichtefeindlichkeit zur Dichtefreundlichkeit wird damit zwar nachvollziehbarer, aber der Umkehrschluss

Zunehmender Wohnflächenverbrauch und der schon frühe Drang „ins Grüne“ haben die Bewohnerdichte in der Innenstadt reduziert

„Nur hohe Dichte sichert urbane Qualität“ wird damit keineswegs stimmiger. Um die Wiederentdeckung der Dichte im Planungsdiskurs zu verstehen, muss man an die Quelle der zweiten Wurzel gehen. Sie wird aus einem empirisch belegten Bevölkerungsanstieg



Foto: Paul Glaser



Foto: Christian Muhrbeck

in den Innenstädten und einem darauf bezogenen Paradigmenwechsel gespeist, der als „Renaissance der Innenstädte“ derzeit die Diskussion prägt. Eine Unterscheidung von Diskurs- und Lebensrealität ist hier be-

sonders dringlich. Wie zu Zeiten der Berliner IBA 1987 ist der Paradigmenwechsel ein Kind der Wohnungsknappheit in Innenstadtlagen, die gut belegt und mittlerweile auch politisch nicht mehr umstritten ist. Es handelt sich um eine Mangelsituation, die in der Hauptsache von einem Zuwanderungsüberschuss von jungen, innenstadtorientierten Erwachsenen getragen wird. Niemand weiß, wie lange dieser Kohorten- und Bildungswanderungseffekt das

Bevölkerungswachstum in Berlin noch tragen wird. Ob er als Bestandteil eines allgemeinen Wandels in den Lebensformen und Wohnwünschen auch künftig einen Zug in die Innenstadt speisen wird, ist keineswegs gesichert. Wenn man statt der Zuzüge von außen die Ergebnisse aus den innerstädtischen Umzügen bei den Altersgruppen über 30 Jahre betrachtet, so führen sie in der Bilanz immer noch zu Bevölkerungsgewinnen der randstädtischen Gebiete und Außenbezirke. Ganz so unbeliebt ist die weniger dichte „Peripherie“ außerhalb des S-Bahnringes bei den sesshafteren Berlinern wohl

Dichte: Begriffe und Maßzahlen

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschränkt bauliche Dichten über abgestufte Höchstwerte für unterschiedliche Gebietskategorien. Für sogenannte reine Wohngebiete wird als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt. Die GFZ vieler Berliner Altbaugebiete überschreitet regelmäßig den Wert von 2,0. Ein historischer Hintergrund für die Einführung rechtlicher Beschränkungen war, dem Mangel an einfallendem Sonnenlicht in Wohnquartieren und der dadurch bedingten Ausbreitung von Tuberkuloseerkrankungen entgegenzutreten.

In Bebauungsplänen bedarf die Überschreitung der Werte aus der BauNVO einer besonderen Begründung, zum Beispiel wenn „besondere städtebauliche Gründe“ vorliegen. Einem Änderungsentwurf nach soll die Einschränkung „besondere“ gestrichen werden. Die Abschaffung der Kategorie des „reinen Wohngebietes“ scheiterte vor einigen Jahren, weil damit auch die Be-

schränkungen des Lärmschutzes entfallen wären.

Einwohnerdichte: Einwohner je Quadratkilometer, auf der Ebene von Ländern und Regionen auch als Siedlungsdichte gebräuchlich
Behausungsziffer: Einwohnerzahl pro Haus

Wohnungsdichte: Wohneinheiten pro Hektar Nettobauland

Landverbrauch: Grundstücksfläche pro Wohneinheit

Belegungsdichte: Bewohner je Wohnraum

Grundflächenzahl (GRZ): Verhältnis der im Erdgeschoss überbauten Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ): Verhältnis der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse nach Außenmaßen der Gebäude im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Bezug auf die Parzelle)

Quartiersperimeter: Bruttogeschossflächen in einem Quartier im Verhältnis zur Gesamtfläche des Quartiers (Durchschnittswert mit Bezug auf Quartier)

„Urbane Renaissance“ bedient viele Interessen

Sowohl das Eigenheim am Stadtrand als auch das Freizeitvergnügen im Umland bestimmen das Ausmaß des Verkehrs in der Stadt

dann doch nicht. Die Frage, was in naher Zukunft geschieht, wenn die jungen Urbaniten von heute in das Alter der stabilen Partnerschaften und Familiengründung eintreten, lässt sich nicht verlässlich beantworten. Die Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen hat bisher die Suburbanisierung vorrangig gespeist. Ob das Ka-



pitel Randwanderung durch einen altersübergreifenden Trend in die Innenstadt demnächst geschlossen werden kann, ist schwer zu sagen. „Ich habe den Eindruck“, kommentiert der Geschäftsführer des BMV, Reiner Wild, „dass das Bild einer urbanen Renaissance deshalb so stabil ist, weil es aus unterschiedlichen Motiven und von sehr unterschiedlichen Interessengruppen gehegt und gepflegt wird: Die Politik hat nach jahrelanger Leugnung von Wohnungsknappheit nun den Schalter umgelegt und braucht möglichst schnell möglichst viel Neubau. Dem Regierenden Bürgermeister ist jedes Plus an guten Steuerzahlern willkommen. Und die Investoren freuen sich über deutlich mehr Spielraum, um in den beliebten Innenstädten Wohnungen zu hohen Kosten am Markt zu platzieren und bekommen beim Bauen hohe Dichten genehmigt.“ Die nicht erwähnten Planer, so möchte man diese Skizze ergänzen, freuen sich darüber, dass für die jahrzehntelang durch Abwanderung bedrohte alte europäische Stadt endlich Rettung in Form eines durchgreifenden Werte- und Wohnwandels naht, von dem die kompakten alten Städte profitieren werden.



Fotos: Christian Muhrbeck

Die stärkste Unterstützung für eine Nachverdichtung der Innenstadt kommt jedoch aus dem Klimaschutz. „Mobilität ist natürlich in dichten Strukturen klüger zu organisieren als in weniger dichten“, argumentiert Senatsbaudirektorin Regula Löschner und hat dabei die Mehrheit der

Planer hinter sich. Ressourcensparender öffentlicher Verkehr ist auf Dichte angewiesen. Eine feinkörnige Mischung der Funktionen, die dann von vielen Menschen auf kurzen Wegen wahrgenommen werden



Foto: Christian Muhrbeck

können, spart Energie und reduziert den CO₂-Ausstoß, während Siedlungsformen am Rand die Nutzung des Autos und die Zurücklegung großer Entfernungen erzwingen. Diese These ist unbestritten und erfordert dennoch Differenzierung. Der Architekt Roland Rainer verweist auf eine Studie in der österreichischen Großstadt Linz, die gezeigt hat, dass die „Bewohner von Hochhäusern ihre Wochenenden zu 75 Prozent außerhalb der Wohnung verbringen, während die Bewohner von Reihen- und Atriumhäusern am Wochenende zu Hause bleiben.“ Dieser Dichtevergleich zwischen Hoch- und Reihenhäusern kann und muss für Berlin nicht

Wohnqualität und Freizeitgestaltung in Wechselwirkung

1 : 1 übernommen werden. Richtig daran ist aber, dass das Argument „Dichte spart Benzin“ über den Berufs- und Alltagsverkehr hinaus überprüft werden muss. Denn der ökologische Fußabdruck des Einzelhaushalts wird heute in den entwickelten Industrieländern zu mehr als der Hälfte durch den Freizeitverkehr bestimmt. Rainers empirisch gestütztes Argument, dass Bauformen und

Baudichten Einfluss auf das Freizeitverhalten haben, ist mehr als nur eine Vermutung. Ebenso wie Datsche und Platte einen untrennbaren Zusammenhang bilden, sind Freizeitverhalten und Wohnerlebnis eng



Foto: Sabine Münch

Bioklimatische Erfordernisse und individuelle Bewohnerinteressen sind legitime Kontrahenten der Innenstadtdverdichtung

miteinander verknüpft. Die in den Sommermonaten verwaisten Hochverdichtungszone von Paris und Rom dokumentieren, dass eine empirische Untersuchung lohnenswert wäre.

Für eine solche Überprüfung des Dichtekonzepts wäre aber nicht nur eine komplexere Gesamtschau erforderlich, sondern auch die lebensnahe Ehrlichkeit derjenigen Berufsgruppe, die das hohe Lied der Dichte oft mit dem Hintergrund eines Zweitwohnungsdomizils in Italien, Spanien oder auf Sylt verfasst. Wem diese CO₂-intensiven Kompensationsmöglichkeiten fehlen, leidet naturgemäß mehr unter Grünflächen- und Freiraummangel.

Dass die ökologische Sicht nicht nur Pro-Argumente zur Verdichtung liefert, zeigt ein Blick in den „Stadtentwicklungsplan Klima“: „Anzustreben

ist eine Innenentwicklung, die sich ihrer Grenzen bewusst ist und ausreichend Grün- und Freiflächen bereitstellt.“ An anderer Stelle heißt es: „Einige Stadtstrukturtypen sind (bioklimatisch, Anmerkung des Autors) stärker belastet als andere: die dichte Blockrandbebauung der Gründerzeit sowie Gewerbe- und Industrieflächen. Aufgelockerte Bebauungen mit frei stehenden Häusern sind weder heute noch in Zukunft stark belastet.“ Kein Wunder, dass Michael Krautzberger, ehemaliger Leiter der Abteilung für Bauwesen und Städtebau im Bundesministerium den „Spagat zwischen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel“ für

steht man dennoch, wenn weniger qualitätsvolle Freiflächen, Kleingartenareale und sogenannte Stadtbrachen vehement gegen weitere Überbauung verteidigt werden. Die Entscheidung darüber, ob diese Freiräume stadtklimatisch erhalten werden müssen oder nicht, sollte weder durch die städtische Hochbauabteilung noch durch Politiker entschieden werden, sondern durch unabhängige Klimaexperten.

Gleiche Dichten – unterschiedliche Qualitäten

Die Architektin Imke Bonin war in einer Vergleichsstudie mit dem Titel „Wohn-Dichte Zwei Komma Null“ zu dem Schluss gekommen, dass es unmöglich sei, „zur Dichte eine eindeutige Position zu finden“ oder „eine Obergrenze zu definieren“. Zu unterschiedlich seien die je nach Architektur, Erschließung und Freiflächenbezug erzielten Qualitäten bei sonst gleichen oder ähnlichen Baudichten. Es käme darauf an, wie sehr die Planung in der Lage sei, die zweifellos vorhandenen Nachteile höherer Bau-

Stadtplanung erst noch erbringen, dass Nachverdichtung einen notwendigen Beitrag zur Reurbanisierung und Qualitätsverbesserung jener Quartiere leistet, die real noch Innenstadt, im Empfinden der Städter aber bereits randstädtisch sind (Lüscher: „... gefühlte Peripherie“). Das „Urbanität-durch-Dichte-Konzept“ der 70er Jahre hat mit dafür gesorgt, dass diese „Peripherie“ entstanden ist. Während ein Rückgriff auf dieses Konzept heute nicht mehr ansteht, gibt es in Berlin und bundesweit auch nur wenig gelungene Vorbilder für Neubauquartiere mit urbanem Charakter. Die Neubauprojekte und -quartiere der IBA 1987 haben es nirgendwo geschafft, mit der legendären „Kreuzberger Mischung“ aus Wohnen und Gewerbe gleichzuziehen.

Im Bundesgebiet ist man den urbanen Vorbildern möglicherweise näher gekommen. In der Hamburger Hafen-City und in der Südstadt von Tübingen ist es mit intelligenter Planung, Parzellierung und Beteiligung selbstnutzender Bauherren gelungen, kleinteilige Nutzungsmischungen und eine gute Gliederung von öffentlichen und privaten Flächen in die neuen Quartiere zu bringen. Gleichzeitig wurde in Hamburg schnell sichtbar, dass mit fehlender Förderung und hohen Baukosten im Hochwasserschutzgebiet das Gros der Mieten deutlich über 13 Euro liegen wird. Eine soziale Mischung der Bewohner und Milieus mit den gesamtstädtischen Unterschieden von Einkommen, Bildung und Kultur war damit unmöglich. Auch um eine berlinspezifische Variante nach Vorbild der Tübinger Südstadt steht es auf dem Tempelhofer Feld schlecht. Die Ausweisung als Mischgebiet, die kleinteilige Parzellierung, die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften und die vorwiegend eigentumsorientierte Beteiligung von Baugruppen wie in Tübingen dürfte angesichts des Planungsstandes und des selbst verordneten Zeitdrucks beim Wohnungsneubau schwer umsetzbar sein. Man darf gespannt sein, welche urbanen Qualitäten dann noch übrig bleiben.

Armin Hentschel



Foto: Christian Muhrbeck

Gängige Nachverdichtungen verhindern das Ideal einer Mischung der Milieus – die künftige Bebauung des Tempelhofer Feldes könnte neue Chancen eröffnen



Foto: Sabine Münch

eine der wichtigsten Herausforderungen hält: Einerseits müsse man kompakte Stadtstrukturen erhalten oder auch schaffen, andererseits brauche man „Freiräume und Grünzüge für die Frischluft“. Nicht immer steht bioklimatischer Sachverstand hinter dem Protest gegen Nachverdichtung. Angesichts des hohen Anteils bebauter Flächen in vielen Innenstadtgebieten ver-

dichten wie mangelhafter Freiraumbezug, fehlende Privatheit und mangelhafte Belichtung auszugleichen. Und sie resümiert: Die Einsparmöglichkeiten, die sich durch eine hohe Grundstücksnutzung bieten, würden durch Mehrkosten eingeschränkt, die erforderlich seien für Freiraumorganisation, Aufzugerstellung und Erschließung mit Aufenthaltsqualität. Den Nachweis muss die Berliner

MIETRECHTSÄNDERUNG

Ablehnung auf breiter Front

Ob der Gesetzentwurf in seiner bisherigen Form bestehen bleibt, ist unklar. Von der Tagesordnung des Bundestags Mitte November wurde er abgesetzt. Bei einer Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestags haben sich mit Ausnahme der Eigentümer- und Vermieterlobby alle Experten gegen die geplante Neufassung des Mietrechts ausgesprochen.

Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) lobte ihren Gesetzentwurf im September als „eine wirklich ausgewogene Anpassung von Leistung und Gegenleistung im Mietverhältnis“. Nicht nur die politische Opposition und der Deutsche Mieterbund (DMB) sehen das anders. Auch in der Fachwelt wird das Gesetzesvorhaben harsch kritisiert. In einer Expertenanhörung des Bundestages haben im Oktober Sachverständige, Richter, Anwälte und Wissenschaftler die Mietrechtsänderung regelrecht zerpflückt.

Den heftigsten Widerspruch erntete der dreimonatige Ausschluss der Mietminderung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen. Um Eigentümern Anreize zu klimaschonenden Modernisierungen zu geben, sollen Mieter Baulärm, Dreck, Verdunkelung durch Gerüste und Planen, Heizungsausfälle und Wassersperrungen hinnehmen und dennoch die volle Miete zahlen.

„Der Ausschluss des Mietminderungsrechts ist systemwidrig und greift in das Prinzip der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung ein“, sagt Klaus Schach, ehemaliger Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin. Auch der Jurist Markus Artz von der Forschungsstelle für Immo-

bilienrecht an der Universität Bielefeld sieht darin „einen fundamentalen Eingriff in die Systematik des Gesetzes“. Zudem entsteht ein erhebliches Streitpotenzial bei der Abgrenzung von energetischen Sanierungen zu sonstigen Modernisierungen und Instandsetzungen. „Aus Sicht der Praxis lässt der Minderungs Ausschluss eine Fülle von neuen Rechtsproblemen erwarten“, erklärt Werner Hinz, Vorsitzender Richter am Landgericht Itzehoe. Cornelia Ziehm, Rechtsanwältin bei der Deutschen Umwelthilfe zweifelt den vorgeblichen Zweck der Änderung an: „Es drängt sich der Eindruck auf, dass unter dem Deckmantel des Klimaschutzes vermietetfreundliche Sanierungen von Mietwohnungen durch Ausschluss von Mietminderungsmöglichkeiten durchgesetzt werden sollen.“

Rechtsschutz en passant ausgehebelt

Auch die Maßnahmen gegen das sogenannte Mietnomadenproblem treffen auf breite Ablehnung. Bei Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter über Mietzahlungen oder Mietminderungen soll das Gericht anordnen dürfen, dass Mieter den strittigen Geldbetrag hinterlegen müssen. Reagiert der Mieter nicht, kann das Gericht die Räumung der Wohnung per einstweiliger Verfügung anordnen.

„Eine derartige Regelung hat es in einem Rechtsstaat wie der Bundesrepublik Deutschland wohl noch nicht gegeben“, sagt Klaus Schach, hier müssten „die Alarmglocken läuten“. Auch die übrigen Sachverständigen lehnen die Regelungen ab. So hält Ulf Börstinghaus, Richter am Amtsgericht Dortmund und Vorsitzender des Deutschen Mietge-

Experten erwarten eine Fülle von Rechtsproblemen, wenn das Recht auf Mietminderung bei energetischen Sanierungen entfällt



Foto: Christian Muhrbeck

richtstags, die Sicherungsanordnung für „völlig überflüssig und unpraktikabel“, die Räumung per einstweiliger Verfügung „widerspricht allen rechtsstaatlichen Grundsätzen“, so Börstinghaus. Cornelia Ziehm hat den Eindruck, „dass das populäre Schlagwort des Mietnomadentums genutzt wird, um en passant den Rechtsschutz grundsätzlich zu verkürzen“.

Die Vertreter der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund und der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zeigten sich in der Anhörung als einzige rundum zufrieden. Der FDP-Abgeordnete Stephan Thomae zog daraus den bemerkenswerten Schluss: „Die Sachverständigen bestätigten in der Mehrheit, dass der Entwurf gelungen ist.“

Die Bundesregierung sei „den Vermieter- und Eigentümerverbänden auf den Leim gegangen“, meint DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. „Nach dieser Fundamentalkritik der Sachverständigen können die Abgeordneten der Koalition und die Bundesregierung nicht länger an ihren Plänen zur Änderung des Mietrechts festhalten. Sie müssen das Gesetz stoppen“, fordert Siebenkotten.

Jens Sethmann

Mietrechtseinschnitte mit Ansage

Die Einschnitte in die Mieterrechte haben sich CDU/CSU und FDP bereits in ihrer Koalitionsvereinbarung von 2009 vorgenommen. Einen entsprechenden Gesetzesentwurf legte Justizministerin Leutheusser-Schnarrenberger im Herbst 2010 vor. Im Mai 2012 wurde er vom Bundeskabinett beschlossen. Zwar lehnte ihn der Bundesrat im Juli ab, doch ist eine Zustimmung der Länderkammer bei diesem Gesetz nicht notwendig. Die erste Lesung im Bundestag fand am 27. September statt.

js

HUNDEHALTER UND KRITIKER IM DIALOG

Begrüßungsgebell wie gewohnt

Hunde in Berlin – das Thema polarisiert. Auf der einen Seite die Halter, auf der anderen ihre Kritiker. In der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz saßen sie sich nun zum zweiten Mal gegenüber. 30 Berlinerinnen und Berliner, die miteinander ins Gespräch kommen sollen: ergebnisoffen, so betonen die Gastgeber.

Eine Teilnehmerin befürchtete, die ganze Veranstaltung sei nur ein demokratisches Mäntelchen, mit dem ein deutlich schärferes Hundegesetz durchgebracht werden soll. Es ist das zweite in der Sondierungsrunde des „Bello-Dialogs“ in der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz.

Und weil sich hier Hundehalter und deren Kritiker gegenüber sitzen, folgte auch prompt eine Antwort: Von einer Verschärfung sei er ausgegangen, erklärt der Mann auf der an-

gehenden: Hilflos gegenüber dem Dreck, der auf den Straßen liegen bleibt, machtlos gegenüber nicht angeleiteten Tieren, gefährlichen Kampfhunden – und dem oft unangemessenen Ton von Herrchen und Frauchen, wenn sie darauf angesprochen

Umstrittene Gremienbesetzung

werden. Die wiederum wissen sich zu verteidigen und fordern Verständnis, mehr Auslaufgebiete und Aufklärung anstelle der „ewig gleichen Klischees“, wie es eine weitere Teilnehmerin des „Bello-Dialogs“ beklagte. Beide Seiten erst einmal an einen Tisch und in ein neutral moderiertes Gespräch zu bekommen, war

die Idee von Justizsenator Thomas Heilmann (CDU). „Fühlen Sie sich als Teil einer neuen Bewegung“, warb seine Staatssekretärin Sabine Toepfer-Kataw dann auch gleich zu Beginn der Veranstaltung. Ob es tatsächlich ein hoffnungsvoller Anfang wird, bleibt abzuwarten. Denn schon über die Zusammensetzung der Sondierungsrunde gab es Streit: 30 Berliner wurden ausgewählt und eingeladen. Es sind sowohl interessierte Bürger als auch Tierärzte, Vertreter von Bürgerinitiativen und Vereinen. Engagement sollte wohl bei der Berufung in den Kreis eine Rolle spielen, ebenso Sachkompetenz. Warum dann jedoch ausgerechnet das Projekt „Stadt & Hund“ fehlt, das seit vielen Jahren in Berlin im Disput zwischen Hundehaltern und ihren Gegnern Erfahrung gesammelt und auch regelmäßig Problemlösungen vorgeschlagen hat, ist ein Rätsel. Mit der Prämisse der „Ergebnisoffenheit“ gehen die Teilnehmer in einzelne Arbeitsgruppen. Was dabei herauskommt: Wir sind gespannt.
Rosemarie Mieder

Meinungsforum im Netz

Um die Öffentlichkeit am Disput über Hunde in Berlin zu beteiligen, hat die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz eine Internetseite eingerichtet, in der sich jede und jeder mit seiner Meinung zu Wort melden kann. Unter: www.berlin.de/sen/verbraucher_schutz/tierschutz/gefahrenabwehr/hundegesetz/ gingen bis zur zweiten Sondierungsrunde bereits mehr als 630 Kommentare ein. Sie können da nachgelesen und natürlich ergänzt werden. *rm*

deren Seite des großen Tischrechteckes. Er erwarte verbindliche Regeln, die Hundehalter stärker in die Pflicht nehmen würden. Mit diesem kurzen Disput zu Beginn war die Spannbreite an gegensätzlichen Erwartungen in etwa dargelegt. Die Hundehalter, die vielleicht 7 Prozent der Berliner Bevölkerung ausmachen, führen etwa 110.000 Vierbeiner unterschiedlichster Rassen an der Leine. Ungefähr 40.000 sollen es darüber hinaus sein, die illegal gehalten werden – ohne Meldung zur Hundesteuer. Ihnen gegenüber steht eine über 90-prozentige Mehrheit der Hauptstädter – und ist hilf- und machtlos, wenn man den Beschwerden und Kritiken glaubt, die derzeit auf einer eigens für den öffentlichen Disput eingerichteten Internetseite

Dialog auf Augenhöhe: Der Senat bringt Berlins Hundefreunde und deren Kritiker an einen Tisch



Foto: otisthewolf/fotolia

Gemeinsame Aktivitäten gehören zum Alltag im Homosexuellen-Wohnprojekt in der Niebuhrstraße



Foto: Sabine Münch

SCHWULES WOHNPROJEKT „LEBENSORT VIELFALT“

In Europa einzigartig

Vor zehn Jahren wurde im Arbeitskreis „Anders Altern“ innerhalb der Berliner Schwulenberatung die Idee zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt für homosexuelle Senioren geboren. Im Sommer diesen Jahres wurde der „Lebensort Vielfalt“ eröffnet.

Als „Altersheim für Schwule“ titulierte die Presse das Haus in der Niebuhrstraße 59/60 in Charlottenburg. Doch lediglich 60 Prozent der Bewoh-

ner sind schwule Männer über 55 Jahre. 20 Prozent der Wohnungen sind für jüngere Homosexuelle reserviert und weitere 20 Prozent für Frauen oder heterosexuelle Männer. Zusätzlich gibt es eine betreute Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte.

„In jedem Fall ist Schwulsein hier selbstverständlich, wir wollten ein diskriminierungsfreies Wohnumfeld schaffen“, betont Marco Pulver von der Schwulenberatung Berlin. Gerade ältere Schwule haben noch viel Diskriminierung erlebt und befürchten Vorurteile und schiefe Blicke in einem konventionellen Pflegeheim. In der Niebuhrstraße wohnen sie mit Gleichgesinnten unter einem Dach, können Kontakte knüpfen und gemeinsam ihre Zeit gestalten.

In der Planungsphase des Projektes habe es zwar auch Verfechter eines Hauses ausschließlich für Homosexuelle gegeben, aber schon bald setzten sich diejenigen durch, die kein „Ghetto“ wollten, sondern eine gemischte Bewohnerschaft – „... ein Haus für Schwule und Freunde von

Schwulen“, wie es Marco Pulver formuliert.

Bei der Vergabe der 24 Wohnungen wurde streng auf den festgelegten Mix geachtet. Ausreichend Bewerber für die 24 Wohnungen gab es. 200 Personen standen auf der Warteliste – und das, obwohl die Mieten mit durchschnittlich 11 Euro warm nicht gerade günstig sind. Die vorhandenen Maisonette-Wohnungen liegen sogar noch darüber. Von Anfang an stand fest, dass es keine Eigentumswohnungen sein werden. „Das könnte sich unsere Klientel nicht leisten“, erklärt Pulver.

Für Doris, eine von 33 Bewohnern, war dies sogar der ausschlaggebende Grund. Jahrelang war sie auf der Suche nach einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zur Miete. „Ich habe in etlichen Gruppen mitgearbeitet, aber aus allen ist am Ende nichts geworden, meist wegen Finanzierungsschwierigkeiten“, erzählt die 64-Jährige. Über eine Bekannte, die auch hier eingezogen ist, stieß sie

Große Nachfrage

dann auf diese Gruppe. Ihre anfängliche Skepsis, als Frau ausgerechnet in ein Schwulenwohnprojekt zu ziehen, verschwand schnell: „Die Atmosphäre ist wirklich sehr angenehm, ich bin positiv überrascht.“ Allmählich entwickeln sich immer mehr gemeinschaftliche Aktivitäten. Über ein Schwarzes Brett können sich die Mieter zu Ausflügen, Grillabenden oder Theaterbesuchen verabreden. Es gibt eine Gemeinschaftsküche, wo gemeinsam gekocht und gegessen wird, und einen Garten, der im nächsten Frühjahr noch mit Grillecke und Gemüsebeeten ausgestattet werden soll.

Mit im Haus ist auch die Schwulenberatung mit ihren Angeboten, eine große Bibliothek und ein Café, wo auch Lesungen und andere Veranstaltungen stattfinden. „Mit diesem Konzept ist das Projekt einzigartig in ganz Europa“, sagt Pulver. Aufgrund der großen Nachfrage könnte es durchaus sein, dass der „Lebensort Vielfalt“ nicht das einzige Wohnprojekt dieser Art bleibt.

Birgit Leiß

Das Haus in Zahlen

Das Haus Niebuhrstraße 59/60 stammt aus den 30er Jahren und wurde zuletzt als bezirkliche Einrichtung zur Familienförderung genutzt. Die Schwulenberatung Berlin erwarb die Immobilie im Jahre 2010 und schloss mit dem Bezirk einen Erbbaurechtsvertrag. Das Grundstück ist somit im Besitz des Bezirks geblieben. 2011/2012 wurde das fünfstöckige Haus komplett umgebaut und barrierefrei gemacht. Es entstanden 24 Wohnungen mit Größen zwischen 33 und 80 Quadratmetern, alle haben einen Balkon. Vier Wohnungen kosten nur 380 Euro und sind Hartz-IV-Empfängern vorbehalten. Für Kauf und Umbau musste die Schwulenberatung rund 6 Millionen Euro aufbringen. Die Hälfte davon wurde über die „Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin“ finanziert, der Rest über Spenden und einen Kredit. Derzeit ist der jüngste Bewohner 31 Jahre alt, der älteste 86. Bei Mieterwechsel entscheidet die Schwulenberatung als Vermieter über die Belegung. Der Mieterbeirat kann jedoch sein Veto einlegen.

bl



Stein gewordener Zeitgeist: Das von Bruno Taut entworfene Ledigenwohnheim in der Berliner Lindenhof-Siedlung
Foto aus: Kurt Junghans: „Bruno Taut 1880-1938 – Architektur und sozialer Gedanke“

LEDIGENWOHNHEIME

Damenbesuch tabu

Oft konnten junge Männer im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert nur als sogenannte Schlafgänger ein Bett finden. Die Ledigenheime, die damals von Vereinen, Gesellschaften, Gemeinden oder Philanthropen gegründet wurden, schufen dringend benötigte Übernachtungsmöglichkeiten. Das Konzept findet heute wieder Anklang – wobei das Angebot natürlich nicht mehr auf unverheiratete Männer beschränkt ist.

In großen Buchstaben und in geschwungener Schrift prangt auch heute noch das Wort „Ledigenheim“ an der Fassade des großen Gebäudes in der Charlottenburger Danckelmannstraße 46/47. Diese stolze öffentliche Titulierung galt dem ersten deutschen Arbeiterwohnheim, das am 1. April 1908 seine Türen öffnete. Der Architekt und Charlottenbur-

ger Stadtbaurat Rudolf Walter hatte ein „Unterkunftshaus in erster Linie für unverheiratete junge Männer gebaut, die sonst auf Schlafstellen angewiesen sind, Männer mit bescheidenem Einkommen, doch immer im Vollbesitz der Kräfte und daher erwerbsfähig“, wie eine zeitgenössische Beschreibung ausführt. Das Ledigenheim war verhältnismäßig groß angelegt: Bis zu 370 Männer konnten in einfach möblierten, sechs Quadratmetern großen Einzelzimmern des Wohnheims leben – ein eigener Raum war damals keine Selbstverständlichkeit. Darüber hinaus wurde ein hotelähnlicher Komfort und Service bereitgestellt.

Trotz beengter Verhältnisse waren Familien gezwungen, an Schlafburschen unterzuvermieten

Der soziale Gedanke beschränkte sich aber nicht nur auf das Dach über dem Kopf. Den männlichen Bewohnern standen eine Volksbücherei, eine Volksbadeanstalt und



Deutschlands ▶ erstes Arbeiterwohnheim in der Charlottenburger Danckelmannstraße

Untermieter stundenweise

Schlafburschen waren meist jüngere Schichtarbeiter, die wegen der immensen Wohnungsnot und ihres geringen Einkommens nur Bettstellen als Übernachtungsmöglichkeit mieten konnten. Für einige Stunden übernahmen sie ein Bett des Wohnungsinhabers, während dieser seine Schlafstatt nicht benötigte. Die übrigen Räume der Wohnung standen ihnen jedoch nicht zur Verfügung, und die Schlafburschen erhielten auch keine Verpflegung. Es waren meist ärmere Familien in sowieso schon beengten Verhältnissen, die gezwungen waren, ihre Betten zu vermieten, um so die Miete für ihre Wohnung aufbringen zu können. Um 1900 wurden in jeder zehnten Berliner Wohnung Betten an Schlafburschen vermietet. Im wohlhabenden, zu jener Zeit noch eigenständigen Charlottenburg gab es rund 8000 Schlafburschen. *js*

eine Volksspielhalle im Haus zur Verfügung. „Der Eigenart des Hauses entsprechend besitzt dieses selbstverständlich allen ‚herrschaftlichen Komfort‘ und gediegene Ausstattung“, wie Franz Salomon in der „Bauwelt“ von 1929 urteilte. Wegen des rigorosen Zutrittsverbots für Frauen hatte es in der Nachbarschaft allerdings auch den Namen „Bullenkloster“ bekommen. Entgegen vieler Befürchtungen war der Ruf des Heimes jedoch solide und gut. Sogar ökonomisch wurde der Heimbetrieb zum Erfolg. Nicht zuletzt trugen drei angegliederte Geschäfte zur Wirtschaftlichkeit des Komplexes bei. Die Ausstattung des Hauses schlug sich allerdings in einem entsprechenden Mietpreis nieder, so dass sich doch nur wieder gute Verdienner das Wohnen darin leisten konnten. Träger des Heims war keine Wohlfahrtsinstitution, sondern die 1905 gegründete „Volkshotel AG Ledigenheim“.



Foto: Christian Muhrbeck

Auch nach dem Zweiten Weltkrieg war das Ledigenheim wegen der kriegsbedingten Wohnungsnot voll

Vom Ledigen- zum Studentenwohnheim

besetzt, galt aber als ausgesprochene Notunterkunft. Ende der 60er Jahre schließlich standen immer mehr Zimmer leer, so dass die Aktiengesellschaft 1971 das Heim an die Gewobag verkaufte. Diese wiederum schloss das Haus und baute es um, wobei sie die Außenfassade original-

getreu rekonstruierte und sanierte. Heute ist das Gebäude ein Studentenwohnheim mit 154 Einzelzimmern. Das massenhafte Auftreten von Schlafburschen und Untermietern war eine Folge der aufblühenden Industrie, die in den späten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts zu großen Wanderungsbewegungen und Zuzug in die Städte führte. Vor allem die Zahl der Durchreisenden und Alleinstehenden stieg stetig an: Junge Leute waren gezwungen, dorthin zu gehen, wo sich Arbeit bot. Während die weiblichen Zuwanderer meist als Dienstmädchen eine passende Unterkunft bei ihren Arbeitgebern fanden – und wenn es auch nur der Schlafboden in der Kammer war –, mussten die jungen Männer nicht selten von Haus zu Haus ziehen und dort um Unterschlupf für ein paar Tage bitten, ein frühes „Couchsurfing“ sozusagen. Die Schlafgänger waren den Behörden bald ein Dorn im Auge. Ihnen wurden Gewaltverbrechen, Unmoral und vor allem die Verführung von Ehefrau und Kindern der abwesenden Vermieter vorgeworfen. Geschlechtskrankheiten verbreiteten sich, es kamen immer mehr uneheleiche Kinder zur Welt, man fürchtete eine Verrohung der Sitten. So würden die Kinder von klein auf an „Liederlichkeit und Verkommenheit“ gewöhnt, hieß es. Die Schlafgänger und Untermieter wurden zudem verantwortlich gemacht für die verheerende Überbelegung vieler Arbeiterwohnungen. Soziale Vereinigungen gingen schließlich daran, vor allem in den großen Städten das „Schlafburschenunwesen“ zu bekämpfen. So

auch in Weißensee, wo die Gemeinde von ihrem Baurat Carl James Bühring ein Ledigenwohnheim errichten ließ. 1913 eröffnete es an der Pistoriusstraße seine Pforten. Noch heute kann man an den gleichförmigen Fensterreihen zur Woelckpromenade hin ablesen, wie sich im Inneren die kleinen Zimmer längs der Flure aufreihen. Das Haus diente zwischenzeitlich als Gesundheitsamt, wird heute aber vom Verein zur Rehabilitation Behinderter wieder als Wohnheim genutzt.

Ausdruck einer neuen Lebensform

Zunächst waren die Junggesellenhäuser eine Reaktion auf ökonomisch prekäre Verhältnisse und gesellschaftliche Normen. Je stärker sich aber das Lebensgefühl änderte, desto stärker wurde das Ledigenwohnheim zum Ideal einer Avantgarde, die den großstädtischen Intellektuellen als neue Lebensform propagierte: Als „Mann mit dem Koffer“ brachte der Architekt und Stadtplaner Ludwig Hilberseimer den neuen Typus treffend auf den Punkt. Das Idealbild des großstädtischen, nomadenhaft von Ort zu Ort ziehenden Menschen, der losgelöst von materiellem Ballast, familiärer und nationaler Bindung ein modernes Leben führte, schlug sich auch in den Architekturdebatten der 20er Jahre nieder. Bruno Taut entwarf 1920 für die Schöneberger Neubausiedlung „Lindenhof“ ein modernes Ledigenheim mit avantgardistisch geschwungenem Grundriss, in dessen Zimmern der

Komfort ganz bewusst auf den eines Studentenheimes beschränkt war. Gleichzeitig wies das Haus zentrale Gemeinschaftseinrichtungen auf, die den arbeitenden, alleinstehenden Großstädter in seinem Alltag entlasten sollten. Wegen Kriegsschäden wurde das Haus abgerissen. Sehr augenfällig sind die Prinzipien des Neuen Bauens auch am Ledigenheim in Breslau, das 1929 von Hans



Heute als Hotel genutzt: Hans Scharouns Ledigenwohnheim von 1929 im damaligen Breslau (heute: Wrocław/Polen)

Scharoun entworfen wurde. Große Fensterflächen und durchgängige Balkone bestimmen die Fassadenfront des Flachdachbaus im Grünen, der heute als Hotel genutzt wird. Europas einziges noch im ursprünglichen Sinne betriebenes Ledigenwohnheim befindet sich in München in der Bergmannstraße. 400 Männer wohnen dort: Arbeiter, Angestellte, Auszubildende und Arbeitslose aus mehr als 26 Nationen. Das 1927 eröffnete gemeinnützige Haus ist eine Anlaufstelle für diejenigen, die sich eine reguläre Miete nicht leisten können. Auch immer mehr Rentner suchen hier eine Dauerbleibe. Mittlerweile dürfen auch verheiratete Männer einziehen, Damenbesuch auf den Zimmern ist aber wie vor hundert Jahren tabu. In Hamburg hat sich derweil eine Initiative gebildet, die das dortige Ledigenwohnheim von 1912 in der Rehhoffstraße im ursprünglichen Sinne revitalisieren will. Die zentrale Lage und die niedrige Miete lassen das Ursprungskonzept des Ledigenhauses angesichts steigender Mietpreise und wachsender Zahl von Singlehaushalten wieder attraktiv werden, ist der Verein überzeugt. Während sich mancher Loftbewohner heutzutage gerne 120 Quadratmeter leistet, suchen andere nach Kleinstunterkünften, die sie noch bezahlen können. Jens Sethmann

◀ Gegen das „Schlafburschenunwesen“: Ledigenwohnheim von 1913 in der Pistoriusstraße in Weißensee



ENERGIE SPAREN

Die Festbeleuchtung nur zum Fest

Strompreiserhöhungen zwischen 11 und 13 Prozent haben Deutschlands Versorger für Anfang des kommenden Jahres angekündigt. Auch die Preise für Heizöl, Fernwärme und Gas werden steigen. Bereits mit kleinen Maßnahmen können Verbraucher den Wärme- und Stromverbrauch in der Wohnung senken und außerdem etwas für die Umwelt tun. Eine im Oktober 2012 durchgeführte Forsa-Studie ergab, dass 71 Prozent der Berliner aller Alters- und Einkommensgruppen beim Stromverbrauch sparen wollen. Das MieterMagazin macht Vorschläge.



Foto: Christian Muhrbeck

Allein 10 Prozent der Stromrechnung eines privaten Haushalts gehen auf das Konto der Beleuchtung

Zahlte ein Dreipersonenhaushalt im Jahr 2000 bei einem Jahresverbrauch von 3500 Kilowattstunden (kWh) monatlich noch 40,66 Euro, sind es Ende 2012 bereits 75,08 Euro. Das zwingt zum Handeln. Durch einen Vergleich der Strom- und Gas-tarife und einen wohlüberlegten Anbieterwechsel können Verbraucher jährlich einige hundert Euro einsparen und sich zusätzlich einen Festpreis-Tarif sichern. Diese Tarife mit einer wenigstens einjährigen Preisgarantie sind zwar etwas teurer als Preisofferten, bei denen der Anbieter zu jeder Zeit seine Preise erhöhen kann, bieten dem Verbraucher je-

doch Sicherheit vor Preiserhöhungen während der Laufzeit.

Auch Energiesparlampen und LED-Lampen sowie abschaltbare Steckerleisten helfen beim Energiesparen. Häufig ist ein Stand-by-Betrieb elektrischer Geräte überflüssig. Manche TV-Geräte verbrauchen pro Jahr allein für den Stand-by-Betrieb Strom für 17 bis 19 Euro. Und vielleicht

Bis zu 90 Euro sparen mit neuen Lampen

muss beim Fernsehen auch nicht immer die „Festbeleuchtung“ im Raum eingeschaltet sein? Die Kosten für die Beleuchtung der Wohnung machen rund 10 Prozent der gesamten Stromkosten aus. Durch den Ersatz effizienter Beleuchtungskörper lassen sich rund 90 Euro pro Jahr sparen. Auch das Erhitzen von Wasser lässt sich oft optimieren. Immer nur die gerade benötigte Menge erwärmen.

In der Wohnung selbst sollte darauf geachtet werden, dass Heizkörper

nicht durch Sofas, Sessel oder andere Möbelstücke verstellt werden. Lüften sollte man im Winter, indem man die Fenster für fünf Minuten weit öffnet und die Heizung abstellt. Absolutes Tabu: die Fenster auf Kippstellung belassen.

Damit es in den Wohnräumen und im Bad behaglich ist, muss die Mindesttemperatur zwischen 6 und 23 Uhr 20 bis 22 °C betragen, nachts sind 18 °C ausreichend. Wer diese „Wohlfühltemperatur“ um ein Grad senkt, spart im Laufe des Jahres ordentlich Geld.

Weitere Einsparungen erfordern, alte stromfressende Elektrogeräte zu entsorgen und gegen neue, energiesparende auszutauschen. Ein moderner Kühlschrank der besten Effizienzklasse verbraucht nur noch etwa ein Fünftel der Energie eines zehn Jahre alten Gerätes, nach etwa zehn Jahren haben sich die Kosten eines neuen Geräts durch die Energieeinsparung amortisiert. Allein mit einem neuen Wäschetrockner lassen sich 97 Euro Stromkosten pro Jahr sparen.

Umweltschützer geben allerdings zu bedenken: Rohstoffverbrauch, Herstellung und Transport eines neuen Elektrogroßgerätes erfordern fast die gleiche Menge Energie, die das Gerät dann im Haushalt in zehn Jahren verbraucht. Die Öko-Bilanz ist insofern zwiespältig. Die Lösung für den Verbraucher: Erst dann ein Neugerät kaufen, wenn das alte unbrauchbar geworden ist.

Rainer Bratfisch

Einsparpotenziale bei Elektrogroßgeräten

Gerät	Nutzung	Kosten (Euro/Jahr) bei einem Strompreis von 0,24 Euro pro kWh		
		herkömmlich	energieeffizient	Energieeinsparung
Waschmaschine	4 Mal/Woche	75	52	23
Wäschetrockner	4 Mal/Woche	164	67	97
200-l-Gefrierschrank	ständig	92	38	54
150-l-Kühlschrank	ständig	69	37	32
Geschirrspüler	5 Mal/Woche	77	52	25
Kaffee-Vollautomat	1000 Tassen/Jahr	20	7	13
TV-Gerät	4 Stunden/Tag	66	19	47
PC mit Monitor	4 Stunden/Tag	37	11	26

nach Berechnungen der Zeitung „Die Welt“

Mieter beobachten den Wohnungsmarkt – eine Aktion des Berliner Mietervereins

Sehr geehrtes Mitglied des Berliner Mietervereins, liebe Mieter!

Die Situation der Mieter am Berliner Wohnungsmarkt hat sich deutlich verschlechtert. In der Mehrzahl der Berliner Bezirke, vor allem aber in den Innenstadtgebieten, übersteigt die Zahl der Nachfrager das Angebot an Wohnungen deutlich. Das hat zu einem erheblichen Anstieg der Wiedervermietungsmieten und zu steigenden Wohnkostenbelastungen geführt. Die Konkurrenz der Mieter untereinander steigt, die Zahl der Wohnungswechsler sinkt. Der Mietanstieg ist zum Teil auch auf modernisierungsbedingte Wohnkostensteigerungen zurückzuführen. Wegen der im Durchschnitt niedrigen Einkommen in Berlin können Mietsteigerungen nur begrenzt aufgefangen werden.

Noch vor etwa einem Jahr war das Echo auf die Problemschilderung des Berliner Mietervereins beim Senat: Wir haben hohen Leerstand, wir ha-

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen

1.1. Der Abschluss des neuen Mietvertrages

Neue Wohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

a) Der Mietvertrag für die *derzeit* von mir bewohnte Wohnung wurde abgeschlossen vor

- einem Monat bzw. weniger als einem Monat
- mehr als 1 bis zu unter 3 Monaten
- 3 Monaten bis zu unter 6 Monaten
- 6 Monaten bis zu unter 12 Monaten
- 12 Monaten bis zu unter 24 Monaten
- mehr als 24 Monaten

b) Der Umzug bzw. der neue Mietvertragsabschluss erfolgte, weil

- ich in die Stadt neu zugezogen bin
- meine bisherige Wohnung zu klein für meinen Haushalt war
- meine bisherige Wohnung zu groß für meinen Haushalt war
- familiäre bzw. persönliche Gründe (zum Beispiel: Trennung) es erforderlich machten
- das Wohnumfeld mir nicht mehr gefallen hat
- mein Arbeitsplatz sich veränderte
- die Miethöhe meiner bisherigen Wohnung nicht mehr akzeptabel war

c) Ich habe meine neue Wohnung gefunden

- im gleichen Quartier
- im gleichen Bezirk
- im Nachbarbezirk
- in einer ganz anderen Gegend der Stadt

d) Um ein Bild über den Energieverbrauch des Hauses und damit die möglichen Heizkosten zu gewinnen

– hat mir vor dem Mietvertragsabschluss der Vermieter den Energieausweis
 gezeigt nicht gezeigt

– habe ich einen Blick in den Energieausweis

- eingefordert nicht eingefordert

ben Marktentspannung, wir haben allenfalls leichte Probleme auf Teilmärkten. Dieses Echo hatte Folgen. Es hat die Anwendung von Schutzinstrumenten verhindert und Neubauinvestitionen unnötig erscheinen lassen. Die Folgen sind jetzt am Wohnungsmarkt spürbar. Wir müssen den politisch Verantwortlichen verdeutlichen, welche Konsequenzen ihr Nichtstun hat. Deshalb wollen wir Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt sammeln – dafür benötigen wir Ihre Hilfe zu folgenden Themen:

1. Miethöhe bei neuen Mietvertragsabschlüssen
2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss
3. Modernisierungskosten
4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Bitte beteiligen Sie sich an der Wohnungsmarktbeobachtung.

Übersenden Sie uns den Fragebogen, auch wenn Sie nur zu einem Problemfeld des Wohnungsmarktes etwas zu berichten haben.

1.2 Die Miethöhe

a) Der Mietpreis für meine *bisherige* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro
Der Mietpreis für meine *neue* Wohnung beträgt ohne Betriebs- und Heizkosten im Monat: _____ Euro

b) Die Wohnfläche der *bisherigen* Wohnung: _____ qm
Die Wohnfläche der *neuen* Wohnung: _____ qm

c) Anzahl der Personen in der *vorherigen* Wohnung: _____
Anzahl der Personen in der *neuen* Wohnung: _____

d) Die Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) hat sich nach dem Umzug
 erhöht ist gleich geblieben hat sich verringert

e) Die ortsübliche Vergleichsmiete für meine Wohnung ist mir
 bekannt unbekannt

Berechnung unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/

f) Falls die ortsübliche Vergleichsmiete bekannt:

- der Mietpreis meines neuen Mietvertragsabschlusses liegt
 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- in etwa auf der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete
- um bis zu 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 10 und unter 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 20 und unter 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
- mehr als 50 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete

2. Wohnen statt Leerstand, Feriennutzung oder Abriss

2.1. Folgende Wohnung(en) stehen trotz Wohnungsknappheit leer:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Wohnungsleerstand seit mehr als 3 6 Monaten

- ohne erkennbaren Grund
- wegen Modernisierung/Instandsetzung
- wegen beabsichtigtem Verkauf von Wohnung oder Haus
- wegen schlechtem Zustand/Umfeld oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen

2.2. Folgende Wohnung(en) werden trotz Wohnungsknappheit zweckfremd genutzt:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

Nutzung als

Ferienwohnung(en)

Nutzung als Gewerbe (Arztpraxis, Anwaltskanzlei, etc.)

seit mehr als 6 12 24 60 Monaten

2.3. Folgende Wohnung(en) werden/wurden trotz Wohnungsknappheit abgerissen:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des abgerissenen Hauses: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Neubaus: _____

Der abgerissene Wohnraum war zum Wohnen

geeignet nicht mehr geeignet

Der abgerissene Wohnraum war meiner Kenntnis nach preisgünstig.

Für den abgerissenen Wohnraum wurde/n errichtet

Wohnungsneubau

Gewerbebau

öffentliche Infrastrukturbauten, z.B. Schulen/Straßen

Das Mietniveau der Neubauten liegt meiner Kenntnis nach zwischen

5 bis unter 7 7 bis unter 9 9 bis unter 11 über 11

Euro pro qm Nettokaltmiete im Monat

3. Modernisierungskosten

3.1. Folgende Wohnung(en) werden/wurden modernisiert:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

vor Modernisierung: _____

nach Modernisierung: _____

3.2. Die Modernisierung beinhaltet/e folgende Maßnahmen:

Kleinteilige Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung

Umfangreiche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung wie

Balkonanbau

Aufzuganbau

Grundrissänderung

Badeinbau

Kleinteilige Maßnahmen zur Energieeinsparung

Umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung wie

Heizungseinbau/-änderung

Dämmung der Fassaden

Dämmung von Kellerdecke, Dach oder oberster Geschossdecke

Austausch mit energiesparenden Isolierglasfenstern

Einbau solarthermischer Anlagen bzw. Umstellung

auf sonstige regenerative Energien

3.3. Die Modernisierungskosten

a) Die Mieterhöhung *nach* der Modernisierung soll/hat für meine Wohnung betragen in Euro pro qm Wohnfläche

0 bis unter 0,50 0,50 bis unter 1,00

1,00 bis unter 1,50 1,50 bis unter 2,00

2,00 bis unter 3,00 3,00 bis unter 4,00

über 4,00

b) Durch die Mieterhöhung wird/hat sich meine Mietbelastung (Anteil der monatlichen Bruttokaltmiete – Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heizung/Warmwasser – am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) erhöhen/erhöht auf

unter 20 % 20 bis unter 30 % 30 bis unter 40 %

40 bis unter 50 % über 50 %

3.4. Abzug von Instandhaltungsaufwendungen und öffentlicher Fördermittel – Härtegründe

a) Der Vermieter hat bei den auf die Miete abwälzbaren Investitionskosten theoretische Aufwendungen abgezogen für

(unterlassene) Instandsetzung

öffentliche Fördermittel

b) Härtegründe aus sozialen Gründen finanziellen Gründen habe ich gegen die Duldung der Modernisierung

nicht vorgetragen, weil ich davon nicht wusste

nicht vorgetragen, da keine Gründe vorliegen bzw. vorlagen

vorgetragen mit Erfolg

vorgetragen ohne Erfolg

4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Als Mieter bewohnte Eigentumswohnung:

PLZ: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____

Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus

Stockwerk: _____

Gesamtzahl der Wohnungen des Hauses: _____

4.1. Mietsicherheit in einer Eigentumswohnung:

a) Die von mir als Mieter bewohnte Wohnung ist eine Eigentumswohnung seit

weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

mehr als 24 Monaten

ist mir nicht bekannt

b) Die Wohnung wurde während meines Mietverhältnisses umgewandelt. Es ist mir bekannt, dass für die Wohnung in diesem Bezirk

kein ein erweiterter Kündigungsschutz von bis zu 7 Jahren vor Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung besteht.

c) Ich bin in die bereits umgewandelte Wohnung als Mieter eingezogen, weil

ich keine andere Wohnung gefunden habe

das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht besteht

ich von dem Risiko einer Eigenbedarfskündigung nichts wusste

mich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung nicht von der Anmietung abschrecken konnte

4.2. Die Miethöhe

a) Die letzte Mieterhöhung (ohne Betriebskostensteigerung) seit meinem Einzug erfolgte

vor weniger als 6 Monaten

zwischen 6 und 12 Monaten

zwischen 12 und 24 Monaten

vor mehr als 24 Monaten

b) Bei Mietverhältnissen von mehr als 5 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei mehr als zwei Mieterhöhungen


(ohne Betriebskostensteigerungen)

c) Bei Mietverhältnissen von mehr als 8 Jahren:

Es erfolgten bislang nach Abschluss meines Mietvertrages

weniger als zwei drei bis vier mehr als vier Mieterhöhungen

(ohne Betriebskostensteigerungen)

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

Kautio

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhandcharakter der Mietkaution ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann der Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung auch dann nicht aufrechnen, wenn die Kautio am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird.

BGH vom 11.7.2012 – VIII ZR 36/12 –

 Langfassung im Internet


Der Mieter verlangte vom Vermieter A. nach Ende des Mietverhältnisses die Rückzahlung der Kautio. Vermieter A. zahlte die Kautio aber nicht aus, sondern verrechnete Ansprüche des Vermieters B. aus einem anderen – ebenfalls beendeten – Mietverhältnis des Mieters mit der Kautio. Die Ansprüche aus dem anderen Mietverhältnis hatte der damalige Vermieter B. an den Vermieter A. abgetreten.

Dieser Handhabung des Vermieters trat der BGH entgegen und bekräftigte den alten Grundsatz, dass bei einem Treuhandverhältnis eine Aufrechnung mit nicht konnexen Gegenforderungen ausgeschlossen ist.

Tagesmuttertätigkeit

Die Unterlassung der Tagesmuttertätigkeit in einer vermieteten Eigentumswohnung kann von dem vermietenden Wohnungseigentümer jedenfalls verlangt werden, solange diese Nutzungsart durch bestandskräftigen Eigentümerbeschluss untersagt worden ist. Wohnungseigentümern bleibt es unbelassen, einen Antrag auf Zustimmung zur Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für Kleinkinder zu stellen, über den dann unter Beachtung „der Wertungen des § 22 Abs. 1 a BImSchG, die nach dem Willen des Gesetzgebers auch auf das Wohnungseigentumsrecht ausstrahlen sollen“, abgestimmt werden muss.

BGH vom 13.7.2012 – V ZR 204/11 –

 Langfassung im Internet

Zwei Wohnungseigentümer stritten darüber, ob eine Tätigkeit als Tagesmutter in der Anlage zulässig sei. Die Wohnung der klagenden Eigentümerin befand sich im Erdgeschoss des Hauses, die darüber liegende Wohnung des beklagten Eigentümers im ersten Obergeschoss. Die Mieterin der Obergeschoss-Eigentümer betreute in ihrer Wohnung mit Erlaubnis der Stadt gegen Entgelt täglich von 7 Uhr bis 19 Uhr fünf Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren. Auf einer Eigentümersversammlung erreichte ein Antrag, der Mieterin die Tätigkeit zu genehmigen, nicht die erforderliche Mehrheit. Dieser ablehnende Beschluss wurde auch nicht angefochten. Die Erdgeschoss-Eigentümerin verlangte deshalb von den Obergeschoss-Eigentümern, die Nutzung der Wohnung als Kindertagespflegestelle zu unterlassen.


Der Bundesgerichtshof entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich. Zwar gehöre zum Wohnen auch die Möglichkeit, in der Familie neben den eigenen Kindern fremde Kinder zu betreuen, etwa bei regelmäßigen Besuchen von Freunden der Kinder oder im Wege der Nachbarschaftshilfe. Hiervon zu unterscheiden sei jedoch die Nutzung der Wohnung zur (werk-)täglichen Erbringung von Betreuungsdienstleistungen gegenüber Dritten in Form einer Pflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder, bei der der Erwerbscharakter im Vordergrund steht. Eine solche teilgewerbliche Nutzung der Wohnung wird vom Wohnzweck nicht mehr getragen.

Nach § 22 Absatz 1 a Bundesimmissionsschutzgesetz sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Zahlungsverzug (1)

Kommt der Mieter mit der Zahlung von durch den Vermieter nach § 560 Absatz 4 BGB einseitig erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug, scheidet eine (auch) darauf gestützte fristlose Kündigung des Vermieters nicht daran, dass der Vermieter den Mieter nicht vor Ausspruch der Kündigung auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt hat.

BGH vom 18.7.2012 – VIII ZR 1/11 –

 Langfassung im Internet

Der BGH befasste sich mit der Frage, ob der Vermieter dem Mieter, der die durch die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen entstandenen Mieterhöhungen nicht entrichtet, erst dann fristlos kündigen darf, wenn er den Mieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagt hat und dieser rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden ist. Entgegen der bisher herrschenden Meinung hat der

BGH diese Frage verneint: Er entschied, dass die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter wegen eines Zahlungsrückstands mit Beträgen, um die der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Absatz 4 BGB einseitig erhöht hat, nicht voraussetze, dass der Mieter zuvor im Wege der Zahlungsklage in Anspruch genommen und rechtskräftig zur Zahlung der Erhöhungsbeträge verurteilt worden sei. Ein solches Erfordernis ergebe sich weder aus § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB noch aus einem schutzwürdigen Interesse des Mieters. Der Mieter sei vielmehr dadurch hinreichend geschützt, dass im Räumungsprozess geprüft werden müsse, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die von ihm festgesetzte Höhe anpassen durfte. Das bedeutet, dass die mieterschützende Vorschrift des § 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB bei Kündigungen ohne vorangegangene Zahlungsklage gar nicht einschlägig ist. Wichtig ist auch, dass die Ausführungen des BGH ebenfalls für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach § 559 BGB gelten. Diese für Mieter äußerst nachteilige Entscheidung führt damit zu folgenden Empfehlungen: Künftig ist bei Zweifeln an der Berechtigung von Vorschusserhöhungen oder modernisierungsbedingten Mieterhöhungen Feststellungsklage zu erheben. Oder es sind die Beträge unter Vorbehalt zu zahlen, und die Berechtigung der vermietetseitigen Forderungen ist in einem Rückforderungsverfahren zu überprüfen.

Zahlungsverzug (2)

Die Schonfristzahlung nach § 569 Absatz 3 Ziffer 2 BGB kann das für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 2 Ziffer 1 BGB erforderliche Verschulden ausschließen. Ob dem so ist, ist immer eine Frage der Abwägung im Einzelfall. In der Regel überwiegt aber die Schwere der mieterseitigen im Zahlungsverzug zum Ausdruck kommenden Pflichtverletzung.

[nicht amtlicher Leitsatz]

BGH vom 15.8.2012 – VIII ZR 238/12 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte nach einem mehrjährigen Rechtsstreit über eine Mieterhöhung die aus der Mieterhöhung resultierenden Rückstände nach der rechtskräftigen Verurteilung nicht ausgeglichen. Nach der gesetzlichen Regelung in § 569 Absatz 3 Ziffer 3 BGB sind dem Mieter höchstens zwei Monate für den Ausgleich eingeräumt. Diese Frist hatte der Vermieter abgewartet und erst ordentlich – also fristgemäß – gekündigt, als nach Ablauf von drei Monaten keine Zahlung eingegangen war und auch sonst keine Nachricht vom Mieter vorlag. Unmittelbar nach Zustellung der Räumungsklage hatte der Mieter dann zwar das ausstehende Geld überwiesen. Jedoch konnte ihn diese Zahlung innerhalb der Schonfrist des § 569 Absatz 3 Ziffer 2 BGB nicht mehr retten. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lässt die Schonfristzahlung die fristgemäße Kündigung – anders als die fristlose Kündigung – nicht per se entfallen.

Allerdings könne diese Zahlung das für die ordentliche Kündigung nach § 573 Absatz 2 Ziffer 1 BGB erforderliche Verschulden des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lassen. Ob dem so sei, sei immer eine Frage der Abwägung im Einzelfall.

Im vorliegenden Fall überwiege aber trotz des erfolgten Zahlungsausgleichs das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Bei den vom Mieter angeführten finanziellen Schwierigkeiten sei nicht ersichtlich, dass es sich um unerwartet aufgetretene oder unverschuldete Schwierigkeiten gehandelt habe; hinzu komme, dass die Mieter die Vermieter nicht informiert und um Ratenzahlung nachgesucht hätten. Der vom Mieter angeführte Suizid des Bruders sei bereits im Februar 2010 erfolgt und könne nicht entschuldigen, dass der Mieter auf das abschließende Urteil vom 16. September 2010 im Mieterhöhungsverfahren nicht reagiert hätte. Auch in Anbetracht der langjährigen Dauer des bisher offenbar unbelasteten Mietverhältnisses überwiege das aufgrund der Pflichtverletzung entstandene Interesse des Vermieters an der Beendigung des Vertragsverhältnisses. Ebenso wenig rechtfertige der Ausbau der Wohnung durch den Mieter eine andere Würdigung.

Betriebskostenvorschüsse

Dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zugebilligt werden, als er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2006 – VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 Rn. 12 ff.).

BGH vom 26.9.2012 – VIII ZR 315/11 –

➔ Langfassung im Internet

Die ehemaligen Mieter einer Wohnung verlangten vom Vermieter die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2002 bis 2004. Für diesen Zeitraum hatte der Vermieter zunächst keine Betriebskostenabrechnungen erstellt. Das Mietverhältnis endete im Lauf des Jahres 2009. Der BGH entschied wie aus dem Leitsatz ersichtlich gegen die Mieter.

Eine Rückzahlung von Vorschüssen scheidet danach aus, wenn zwar das Mietverhältnis beendet ist, aber die Abrechnungsfrist schon lange vor Ende des Mietverhältnisses abgelaufen war. Die Möglichkeit, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen, stand den Mietern bezüglich der im Streit befindlichen Abrechnungen für die Jahre 2002 bis 2004 zur Verfügung, weil das Mietverhältnis erst im Jahr 2009 endete; dass die Mieter hiervon keinen Gebrauch gemacht haben, sondern den Abrechnungsanspruch haben verjähren lassen, rechtfertigt keine ergänzende Vertragsauslegung zu ihren Gunsten.

Hauswartkosten

Eine Pflicht zur Vornahme eines Vorwegabzugs besteht dann nicht, wenn der Vermieter auf der Grundlage eines Hauswartdienstvertrages abrechnet, welcher nur die Durchführung von umlagefähigen Hauswarttätigkeiten vorsieht. Eine Mitteilung aller Kosten, die das Hauswartunternehmen verursacht, auch derjenigen, welche auf einem separat abgeschlossenen Vertrag über nicht umlagefähige Hauswarttätigkeiten beruhen, ist nicht erforderlich, um diese Kostenposition wirksam abzurechnen. Allein die Mitteilung der Kosten, welche auf dem Vertrag über umlagefähige Hauswartkosten beruhen, reicht aus.

*LG Berlin vom 21.2.2012
– 65 S 288/11 –, mitgeteilt
von RA Felix Meinel*

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hielt die Betriebskostenabrechnung im Hinblick auf die Position „Hauswart“ für formal unwirksam, weil der Vermieter einen Vorwegabzug unterlassen hatte. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof – so der Mieter – müssten für eine ordnungsgemäße Abrechnung die Gesamtkosten der jeweiligen Betriebskostenart mitgeteilt werden und zwar auch dann, wenn in einer Kostenposition sowohl umlegbare Betriebskosten als auch nicht als Betriebskosten umlegbare Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten enthalten seien (Urteil vom 14.7.2007 – VIII ZR 1/06 – und Beschluss vom 11.9.2007 – VIII ZR 1/07 –). Das Landgericht hielt die beiden BGH-Entscheidungen vorliegend jedoch für nicht einschlägig. Denn der Vermieter hatte mit der Hausmeisterservice-Firma zwei getrennte Verträge abgeschlossen: einen über Tätigkeiten, die als Betriebskosten umlegbar sind und den zweiten über die nicht umlegbaren Instandhaltungs- und Verwaltungstätigkeiten des Hauswartes. In einem solchen Fall müsse der Vermieter nicht sämtliche von der Hausmeisterservice-Firma in Rechnung

gestellten Beträge als Gesamtkosten angeben. Denn die Betriebskostenabrechnung solle dem Mieter nicht die Verwaltung des Grundstücks an sich offenbaren, sondern sie solle ihm lediglich nachvollziehbar die umlegbaren Betriebskosten darstellen. Eine Darlegung der Gesamtkosten für den Hauswart sei deshalb nur dann nötig, wenn der Vermieter mit diesem Hauswart einen einheitlichen Vertrag abgeschlossen habe, nach welchem sowohl umlegbare Betriebskosten als auch nicht umlegbare Verwaltungs- und Instandsetzungs- beziehungsweise Instandhaltungskosten anfallen. Bei getrennten Verträgen könne der Mieter uneingeschränkt prüfen, ob die auf ihn umgelegten Kosten zu Recht und in richtiger Höhe umgelegt worden seien. Welche nicht umlegbaren Kosten dem Vermieter gegenüber demselben Leistungserbringer noch entstehen, müsse der Mieter nicht wissen, um die Richtigkeit der Abrechnung über die Betriebskosten prüfen zu können.

Aktivlegitimation

Gründung und Bestand einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erfordern stets die Beteiligung mindestens zweier Gesellschafter.

*LG Berlin vom 2.4.2012
– 67 S 191/11 –, mitgeteilt
von RAin Barbara Dubick*

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist grundsätzlich rechts- und prozessfähig. Gleichwohl wies das Landgericht die Klage einer Vermieter-GbR wegen mangelnder Aktivlegitimation ab. Zur Begründung führte das Landgericht an, dass bereits im Zeitpunkt der Klageerhebung die klagende GbR nicht mehr bestand. Zwar hätten Änderungen im Gesellschafterbestand einer GbR grundsätzlich keinen Einfluss auf die Vermieterstellung. Bestünde eine GbR aber lediglich aus zwei Gesellschaftern, von denen der eine – wie im vorliegenden Fall – aus der Gesellschaft ausscheidet, existiere die GbR nach dessen Ausscheiden nicht mehr.

Berliner Mietspiegel

1. Bei der Umgebung des Kollwitzplatzes (hier: Wörther Straße) handelt es sich nicht um eine „bevorzugte City-Lage“.

2. Die Wörther Straße ist keine „besonders ruhige Straße“.

*AG Mitte vom 21.3.2012
– 17 C 380/11 –, mitgeteilt
von RA Henrik Solf*

Die Parteien stritten um die Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2011.

... Insbesondere folgte das Gericht dem Vermieter nicht in seiner Auffassung, die Wohnung befinde sich in bevorzugter Citylage. Eine bevorzugte Citylage solle nach der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel vorliegen bei der Nähe zu repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten. Nach der Rechtsprechung sei die bevorzugte Citylage bei einer besonders attraktiven Lage gegeben (AG Schöneberg MM 2004, 238), die aufgrund ihrer Bekanntheit, ihrer Historie, ihren Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen überregionale Bedeutung habe (AG Schöneberg MM 2010, 182). Gemeint seien hiermit die auch und vor allem von Touristen aufgesuchten (vgl. LG Berlin GE 2008, 542) besonderen Lagen und Institutionen in Berlin. Insbesondere seien dies die Lagen um die Friedrichstraße, Unter den Linden, Brandenburger Tor und Kurfürstendamm. Nach diesen Grundsätzen liege die Wörther Straße nicht in einer bevorzugten Citylage. Zwar sei dem Vermieter zuzugeben, dass der Ortsteil Prenzlauer Berg – insbesondere in der Lage um den Kollwitzplatz, die Schönhauser Allee sowie rund um den U-Bahnhof Eberswalder Straße – sich bei Touristen in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit erfreue. Auch seien dort diverse Kultureinrichtungen zu finden, etwa die vom Kläger angeführte Kulturbrauerei. Allerdings könne dies allein nicht dazu führen, die Lage rund um die

Wörther Straße zu einer bevorzugten Citylage wie den oben beispielhaft genannten zu erklären. Es befänden sich in der näheren Umgebung der Wörther Straße keine repräsentativen, historisch bedeutsamen Sehenswürdigkeiten, die aufgrund ihrer Historie überregionale Bedeutung haben und so eine Citylage begründen könnten. Zu diesen Sehenswürdigkeiten gehörten beispielsweise Bauwerke wie das Brandenburger Tor, repräsentative Gebäude der Friedrichstraße und Unter den Linden bis hin zum Alexanderplatz mit dem Fernsehturm sowie das Regierungsviertel und das westliche Zentrum um den Kurfürstendamm. Einrichtungen vergleichbarer überregionaler Strahlkraft fänden sich um die Wörther Straße nicht. Vom Vermieter vorgebrachte Einrichtungen wie das Stadtbad Oderberger Straße oder der Thälmann-Park seien unbestritten bedeutsam für die Bewohner des Bezirkes, vermögen aber eine bevorzugte Citylage nach obigen Maßstäben nicht zu begründen. Selbiges gelte für die Kulturbrauerei und den nahegelegenen Jüdischen Friedhof; auch diese gehörten nicht zu den oben genannten oder vergleichbaren überregional und historisch bedeutenden Sehenswürdigkeiten. Hinzu komme, dass das Merkmal der bevorzugten Citylage schon nach Sinn und Zweck der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel eng auszulegen sei. In der Großstadt Berlin wäre es denkbar – verglichen mit kleineren Städten – fast die gesamten inneren Bezirke zur bevorzugten Citylage zu erklären. Das sei aber nicht der Sinn des Merkmals. So finde sich die vom Vermieter zuvorderst vorgebrachte Gaststätten- und Kneipenkultur der Gegend rund um den Kollwitzplatz in ähnlicher Form beispielsweise auch nicht in anderen Lagen Berlins, ohne dass dies allein auf eine besonders hervorgehobene, repräsentative Lage innerhalb Berlins schließen ließe.

Auch das zweite Merkmal der Merkmalsgruppe 5 (besonders ruhige Straße) sei nicht gegeben. Dabei sei insbesondere zu beachten, dass dieses Merkmal bei Berliner Straßen nur in Ausnahmefällen erfüllt ist, so zum

Beispiel bei Sackgassen (AG Schöneberg GE 08, 675). Die Wörther Straße verbinde dagegen den Kollwitzplatz westlich mit der Schönhauser Allee und in Richtung Osten mit der Prenzlauer Allee, und es bestünden schon aufgrund dieser Verbindungseigenschaft zwischen den beiden Alleen erhebliche Zweifel an der Aussage des Vermieters, es gebe nahezu keinen Durchgangs-, sondern nur Anliegerverkehr. Der Vermieter selbst trage zudem vor, dass der Kollwitzplatz ein geschäftiger Ort mit einer lebendigen Gaststättenszene und einem Wochenmarkt sei.

Wirtschaftlichkeit

Legt der Mieter substantiiert dar, dass der Anschlusswert für die Versorgung mit Heizwärme überhöht ist und ihm dadurch vermeidbare Mehrkosten entstanden sind, genügt ein pauschales Bestreiten des Vermieters nicht, um den Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit abzuwehren.


AG Spandau vom 7.6.2011 – 11 C 347/10 –, mitgeteilt von RA Daniel Friedrichs

Die Mieterin hatte durch Vorlage des Privatgutachtens eines Energieberaters substantiiert dargetan, dass der von der Wohnungsbaugesellschaft gewählte Anschlusswert für die Versorgung mit Heizwärme überhöht sei und dadurch ihr vermeidbare Mehrkosten auferlegt worden seien. Dem war die Wohnungsbaugesellschaft nur pauschal durch Hinweis auf die Sachkunde ihres Energieversorgers entgegengetreten. Dies reichte dem Amtsgericht nicht aus. Es sprach deshalb der Mieterin aus dem Mietvertrag einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit bei der Bewirtschaftung der Wohnung zu. Hierbei zog das Gericht die nachvollziehbaren Berechnungen des von der Mieterin beauftragten Privatgutachtens heran. Danach errechnete sich wegen des überhöhten Anschlusswertes für 2006 eine Mehrforderung von 52,30 Euro, für 2007 von 51,29

Euro und schließlich für 2008 eine Forderung von 49,98 Euro. Diese Summen stellten den Schaden der Mieterin dar, den die Wohnungsbaugesellschaft zu ersetzen hatte.

Trockenlegungskosten

Die Kosten für die Entsorgung des in den Keller eingedrungenen Grundwassers über die Kanalisation können nicht als „Kosten der Haus- und Grundstücksentwässerung“ nach § 2 Ziffer 3 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden.

AG Wedding vom 16.5.2011 – 15b C 15/11 –, mitgeteilt von RA Dr. Dilip D. Maitra
 Langfassung im Internet

Anstatt den Keller des Gebäudes gegen eindringendes Grundwasser abzudichten, hatte sich der Vermieter damit begnügt, dieses abzupumpen und die dadurch entstehenden Entwässerungskosten auf die Mieter des Hauses umzulegen. Dem trat das Amtsgericht mit überzeugender Begründung entgegen: Es handele sich insoweit nicht um Betriebskosten im Sinne des § 1 Absatz 1 Betriebskostenverordnung. Zwar würden in § 2 Ziffer 3 BetrKV Kosten für die „Haus- und Grundstücksentwässerung“ und die Kosten des „Betriebs einer Entwässerungspumpe“ ausdrücklich aufgeführt. Das heiße aber nicht, dass unter allen Umständen und jegliche Kosten für Entwässerungsmaßnahmen auf die Mieter umlagefähig seien. Nicht erfasst würden Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung, also Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung et cetera entstehenden Mängel des Mietobjekts zu beseitigen. Derartige Kosten seien grundsätzlich allein vom Vermieter zu tragen und nicht auf die Mieter umlagefähig. So sei es auch im vorliegenden Fall: Das Abpumpen und Einleiten des Wassers in die Kanalisation erhalte die bestimmungsgemäße Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts und der Kellerräume beziehungsweise stelle diese wieder her.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmsdorfer Straße

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

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)

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südsterne
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus,
Wandlitzstraße 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr
sowie zusätzlich nach Termin-
vereinbarung unter ☎ 226 260

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)
U 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

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrech-
nung, Wohnungsmängel oder Mieterhö-
hung, der Mieterverein hält für Sie in der
Geschäftsstelle und in den Beratungszent-
ren ein großes Angebot an Informations-
blättern bereit. Für Mitglieder sind alle
Informationen auch im Internet abrufbar:
www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Verdichtung**

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2012/2013

Die Beratungszentren und die Geschäfts-
stelle sind von Donnerstag, dem 27. De-
zember, bis einschließlich Samstag, dem
29. Dezember 2012, zu den üblichen Zeiten
geöffnet. Alle anderen Beratungsstellen
bleiben vom 24. Dezember 2012 bis zum
1. Januar 2013 geschlossen.

Die Telefonberatung erreichen Sie am Don-
nerstag, dem 27. Dezember und Freitag,
dem 28. Dezember von 13 bis 16 Uhr.
Ab dem 2. Januar 2013 steht das Ber-
atungsangebot wieder vollständig zur Ver-
fügung.

TELEFONBERATUNG

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

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

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

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

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

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

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

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

Überprüfung des Fernwärmepreises

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

Kooperative Verhandlung und Mediation

bei Nachbarschaftslärm und Mängeln

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

■ Telefonberatung und Kontakt:

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

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51

U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B

U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK),
Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 20989265 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 Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter www.mieterbund.de.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

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

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen 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

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 47 77

■ Betriebskostenspiegel

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

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

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

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/

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

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

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

www.berlin.hilfelotse-online.de

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 zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

■ dass wir uns einfach zusammentun,

um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Sybille Klemz (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

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

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee,

Jessnerstraße 4 und über die

Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, 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)

■ Moabiter Mietertreff am Dienstag,

11. Dezember 2012 um 18.30 Uhr im Rat-

haus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1,

Kleiner Saal im Erdgeschoss, U-Bhf. Turmstr.

■ Weddinger Mietertreff (in Zusammen-

arbeit mit der Stadtteilvertretung Müller-

straße): Im Dezember 2012 findet kein

Treffen statt.

Moabiter und Weddinger Mietertreff:

Termine ab Januar 2013 bitte erfragen

unter ☎ 226 26-144 (Herr Koch)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden

4. Do im Monat um 18 Uhr in der Se-

niorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat

um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Offenes Treffen für alle Mieterinnen und

Mieter jeden 1. Dienstag im Monat, 18 Uhr;

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungs-

austausch am 13. Dezember 2012 (Do) um

19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick,

Bahnhofstraße 5 (Köpenick) und am 10. Ja-

nuar 2013 (Do) in der Beratungsstelle „Vil-

la Offensiv“, Hasselwerderstraße 38-40

(Treptow)

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

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

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

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

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

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V. – Heizspiegelüberprüfung –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

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

sehr hoher Verbrauch

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

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

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

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

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

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

Die Broschüren

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



Die Broschüren 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

Urania

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

Dezember 2012

Weitere Details unter www.urania.de

Samstag, 1.12.

10-13 9. Berliner Gefäßtag, Ärztlicher Leiter: Dr. med. Clemens Fahrig*

16.30 Premiere des Kindermusicals „Die Hochzeit der Schneekönigin“

Sonntag, 2.12.

10.30 Prof. Dr. Lutz von Werder: Wege aus der kranken Gesellschaft – Erich Fromm

11-16 S. Gronbach, M. Ruff, Dr. G. Friedrich: Weltrevolution der Seele*

16.30 Weihnachtsmusical: „Die Hochzeit der Schneekönigin“

Montag, 3.12.

15.30 Dr. Roswitha Schieb: Schlesische Spuren an der Spree**

17+20 Dokumentarfilm: Goldtausch – Die Geschichte der Treuhand

17.30 Dr. Christoph Höllger: Jordanien – Wüstenland mit 19000-jähriger Geschichte**

19.30 Bernd Siggelkow, Wolfgang Büscher: Deutschlands verlorene Kinder –

Warum unser Bildungssystem Verlierer produziert*

Dienstag, 4.12.

15.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: Siziliens zauberhafter Westen**

17.00 Dokumentarfilm: Sound of Heimat – Deutschland singt

17.30 Prof. Dr. Rainer Spanagel: Rückfallvermeidung bei Alkoholabhängigkeit*

19.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Geschichten gelebter Menschlichkeit –

Wie Gott durch Grimmsche Märchen lebt*

Mittwoch, 5.12.

15.30 Dr. med. Achim Kürten: Überflusserkrankungen – Erkennen, behandeln, vermeiden*

17.30 Prof. Dr. Heinz-Wilhelm Alten: Die Null – ein Zeichen für Nichts und Leere?*

17.30 Dr. Cornelia Nehse: Faserspuren vom Tatort – BERLIN*

19.30 Th. R. Hoffmann, M.A.: Antikes Olympia und die olympischen Spiele der Antike*

20.00 Dokumentarfilm: Sound of Heimat – Deutschland singt

Donnerstag, 6.12.

15.30 Johannes Prittwitz: Der Lustgarten im alten Berlin zur Weihnachtszeit**

17.30 Dr. Erik Wegerhoff: Das Kolosseum – Die Geschichte

eines der bekanntesten Bauwerke der Welt**

19.30 Dr. Karl-Ernst Eiermann: Neue Kosmologie –

Physikalisches Rätsel: die Pioneer-Anomalie gelöst*

Freitag, 7.12.

15.30 Gabriele Zuske: Verständnis u. Verhaltenstraining für große und kleine Haustiere**

16.30 Weihnachtsmusical: „Die Hochzeit der Schneekönigin“

17.30 Dr. Christian E. Loeben: Nofretete und die Kunst –

Pharao Echnatons Handwerker schöpfen Neues*

19.30 Dr. Benoit Sittler: Von Lemmings und Eisbären – Klimawandel in der Arktis**

19.30 Dr. med. A. Retzer: Miese Stimmung – Streitschrift wider das positive Denken*

Samstag, 8.12.

12-14 Jost Schneider: Der Steinbock – Leben im Grenzgebiet*

16.30 Weihnachtsmusical: „Die Hochzeit der Schneekönigin“

Sonntag, 9.12.

16.30 Weihnachtsmusical: „Die Hochzeit der Schneekönigin“

20.00 Bernhard Wolff: Achtung Einfall, Vortragsshow

Montag, 10.12.

15.30 Bernd Neuhaus, M.A.: Das Göttliche in der Malerei des 19. Jahrhunderts –

von Caspar David Friedrich bis Vincent van Gogh**

17.30 Ursula Nuber: Wer bin ich ohne Dich?*

18.30 CrossKultur: Lesung und Gespräch mit Diran Adebayo

19.30 Prof. Dr. Gerald Hüther: Die Freiheit ist ein Kind der Liebe – die neurobiologischen

Grundlagen unserer Sehnsucht nach Verbundenheit und Autonomie*

20.00 Bernhard Wolff: Achtung Einfall, Vortragsshow

Dienstag, 11.12.

15.30 Matthias Hanke: Schlesien und Krakau**

17.30 Matthias Hanke: Neuengland – die Wiege der USA im Indian Summer**

19.30 Dr. Martin Bauschke: Jesus und Weihnachten im Koran –

der Sohn Marias und seine Bedeutung für den Islam*

20.00 Spielfilm: Ein griechischer Sommer

Mittwoch, 12.12.

15.30 Dr. Eckehard Bahr: Jersey, Guernsey, Sark – subtropische Inseln im Ärmelkanal**

17+20 Spielfilm: Ein griechischer Sommer

17.30 Dr. E. Bahr: Menorca und seine Zeugnisse einer rätselhaften Megalithkultur**

19.30 Prof. Dr. Ottmar Edenhofer: „Grünes Wachstum“ – eine Illusion?*

Donnerstag, 13.12.

15.30 Wolfgang Feyerabend: Der Hackesche Markt – Berlin einst und heute**

17+20 Spielfilm: Ein griechischer Sommer

17.30 Dr. Steven Cave: Unsterblichkeit und die Wissenschaften

Moderation: Dr. Ingolf Ebel

19.30 Dr. med. Wilfried Reuter: Verzeihen und versöhnen*

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

Freitag, 14.12.

15.30 Jörg Kirschstein: Kaiserkinder – Die Söhne Wilhelms II.*

17.00 Spielfilm: Ein griechischer Sommer

17.30 Hildegard Rupeks-Wolter, M.A.: Das glanzvolle Leben am Hofe russischer Zaren*

19.30 Dr. Laura Mérit: Feminismus heute – Frauenkörper neu gesehen**

19.30 Prof. Dr. Dieter Lüst: Strings, Geometrie von Raum und Zeit und das Multiversum**

Samstag, 15.12.

11.00 & 16.30 Weihnachtsmusical: „Die Hochzeit der Schneekönigin“

20.00 Martin Buchholz: Kassandra übernehmen Sie!

Sonntag, 16.12.

11.00 & 16.30 Weihnachtsmusical: „Die Hochzeit der Schneekönigin“

17.00 Urmas Pevgonen singt berühmte Opern- und Operettenarien,
russische Volksweisen und beliebte Weihnachtslieder

Montag 17.12.

15.30 Dr. Sylvia Falke: Sie bauten die Pyramiden –

Wie verlief Berufsleben und Alltag von Pharaos Volk?*

17+20 Spielfilm: Wie beim ersten Mal

17.30 Dr. Gunnar Strunz: Königsberg und das nördliche Ostpreußen**

19.30 Viola Zetzsche: Mexiko – Die Welt der Maya,
ihre letzte Prophezeiung und ihr Wahrsagebuch in Dresden**

Dienstag, 18.12.

15.30 Jürgen Grothe: Der Kurfürstendamm – Berliner Prächtigkeit einst und heute**

17.30 Dr. Stephan Elbern: Israel – Das heilige Land**

19.30 Rudolph Herzog: Der verstrahlte Westernheld

und anderer Irrsinn aus dem Atomzeitalter*

Mittwoch, 19.12.

15.30 Dr. Ingolf Ebel: Philosophie und Wissenschaften –

Wonach sie fragen, worauf sie antworten*

17+20 Spielfilm: Wie beim ersten Mal

17.30 Dr. Stephan Elbern: Istanbul und die Westtürkei**

19.30 Prof. Dr. Raul Rojas: Das Ende der Zeit und der Maja-Kalender*

Donnerstag, 20.12.

15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Berlins schönste Kirchen –

von der Dorfkirche zum Berliner Dom**

17+20 Dokumentarfilm: Hermann Hesse – Sein erstes Paradies

17.30 Dr. Andreas Meier: Aufklärung von oben?

Friedrich der Große und die religiöse Toleranz*

19.30 Dr. Birk Engmann: Nahtoderfahrungen – Mythos oder Realität?*



Spieltermine Dezember 2012

Fr 21.12.	16:30 Uhr	Mi 26.12.	16:30 Uhr
Sa 22.12.	11:00 + 16:30 Uhr	Do 27.12.	16:30 Uhr
Di 25.12.	16:30 Uhr	Fr 28.12.	16:30 Uhr



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 2012 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €