



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

Dezember
12/2013

**KOALITIONSVER-
HANDLUNGEN ZUM
THEMA WOHNEN**

Die Richtung stimmt

**SELBSTAUSKUNFT
BEI WOHNUNGS-
ANMIETUNG**

Grenzenlose
Neugier

**GATED
COMMUNITIES**

Geschlossene
Gesellschaft



Doppeltes Handicap

Menschen mit Behinderung
auf Wohnungssuche in Berlin

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

Guter Rat und gar nicht teuer!

Der Klassiker

Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2013/2014



Neues Mietrecht
inklusive
aller Änderungen

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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

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

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGERBOX sicher
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 (Ecke Neckarstr.)
T: 030 / 577 093 51
berlin2@lagerbox.com

www.proReno.de

Tischlerei Meißner
(ehemals Tischlerei Thiering)

**Flurmöbel • Einbauschränke
Türen • Rahmen • Möbel**
Renovierung • Modernisierung
Neubau (500m² Ausstellung)
Vulkanstraße 13 • 10367 Berlin
Tel. 55 25 55 - 25 / Fax -26

Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 • 10249 Berlin-Friedrichsh.
Aufarbeitung • Reparatur • Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

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

Berliner Lohnsteuerberatung für Arbeitnehmer e.V. Lohnsteuerhilfverein

BLB

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

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

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

Weitere Berliner Beratungsstellen
und steuerliche Informationen
finden Sie auf unserer Internetseite:
www.blb-ev.de

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

PANORAMA

| | |
|---|----|
| BMV-Seniorenmitglieder: 100 Jahre und ein bisschen weise ... | 6 |
| Energieeinsparverordnung: Nicht der große Wurf | 6 |
| Betreutes Wohnen: Ein Mietvertrag mit allen Rechten | 7 |
| Urteilen Sie selbst: Allerlei Krabbelei | 7 |
| Altersarmut: Zu wenig zum Leben, zu wenig zum Wohnen ... | 8 |
| Studentenwohnen für Hilfe: WG auf Tauschhandelsbasis | 8 |
| Modernisierungsvereinbarung (1): Aufatmen bei Ex-Howoge-Mietern | 9 |
| Höfe, Hochbeete, hängende Gärten | 9 |
| Mietrechtstipp: Welche Messgeräte müssen geeicht sein? ... | 9 |
| Neue EU-Verordnung zu Staubsaugern: Weniger Watt – trotzdem sauber | 10 |
| Höhere Grunderwerbsteuer: Der Finanzsenator will mitverdienen | 10 |
| Neuvertragsmieten: Schneller Anstieg im Osten | 11 |
| Der Apptipp: Mobiler Klangteppich | 11 |
| Der Literartipp: Umzug mit Umsicht | 11 |
| Modernisierungsvereinbarung (2): Gutes Ende für das Märchenviertel | 12 |
| Makler-Befragung: Heruntergeschraubte Ansprüche | 12 |
| I.U.T.-Tagung in Krakau: Bezahlbarer Wohnraum ist ein weltweites Anliegen | 13 |
| Der Buchtipp: Selbst ist der Mieter | 13 |

TITEL

| | |
|--|----|
| Menschen mit Behinderung auf Wohnungssuche: Doppeltes Handicap | 14 |
|--|----|

HINTERGRUND

| | |
|---|----|
| Koalitionsverhandlungen zum Thema Wohnen: Die Richtung stimmt | 19 |
| Gated Communities: Geschlossene Gesellschaft | 20 |
| Haushaltsauflösungen: Sauberer Vertrag, fester Preis | 22 |
| Die Beletage: Schöner Wohnen im 19. Jahrhundert | 24 |
| Selbstauskunft bei Wohnungsanmietung: Grenzenlose Neugier | 26 |

MIETRECHT

| | |
|---------------------------------------|----|
| Instanzen-Rechtsprechung | 27 |
|---------------------------------------|----|

SERVICE

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



Ein dürftiges Angebot und stark gestiegene Preise machen die Wohnungssuche für jeden Berliner zum Hürdenlauf. Doch wer körperlich oder geistig beeinträchtigt ist, hat dabei ein **Doppeltes Handicap** **14**



Das MieterMagazin hat bei Haushaltsauflösungen zugesehen und sagt Ihnen, worauf es dabei ankommt:

Sauberer Vertrag, fester Preis **22**

Grenzenlose Neugier
bei der Wohnungsanmietung muss man nicht hinnehmen, wenn die verlangten Auskünfte nichts mit der Mietsache zu tun haben.



26

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

Betr.: MieterMagazin 11/2013, Seite 8, Birgit Leiß: „AV Wohnen – Gegen Mietwucher und Klageflut?“

Falsche Behauptung

Ich hätte gern gewusst, wie Sie in Ihrem Artikel zu der irrigen und falschen Behauptung gelangen, dass das Bundessozialgericht die Berliner WAV bestätigt hätte. Das Land Berlin ist am 17. Oktober 2013 vor dem Bundessozialgericht krachend unterlegen und die Heizkostenregelungen, Heizkostenspiegel und so weiter wie auch die Sonderregelungen sind alle durch das Gericht gekippt worden. Weiter sind Auflagen für das Land Berlin gemacht worden für eigene Neugestaltungen.

T. Seifert per E-Mail

Der Senat bewertet das Urteil als Erfolg, die Richtwerte und alle weiteren Regelungen für Hartz-IV-Bezieher wurden bestätigt. Richtig ist, dass das Gericht die Übertragung der WAV auf Sozialhilfeempfänger für ungültig erklärt hat – insofern hat der Leser recht.

Die Redaktion

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: bmvs@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 61. Jahrgang 2013

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Wiebke Schönherr, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** AFC, Julia Gandras, Grüne Liga Berlin, Peter Homann, immowelt.de, I.U.T., Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Waldemar Titzenthaler · **Layout:** Susanne Nöllgen/Grafik-Büro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-2110095, Fax 2110099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg

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

ACHTUNG: Änderung bei der Einzugs-ermächtigung für die Mitgliedsbeiträge

Liebe Mitglieder,

rund 80000 Mitgliedshaushalte haben dem Berliner Mieterverein mittels einer Einzugsermächtigung die Möglichkeit eingeräumt, den wiederkehrenden Mitgliedsbeitrag regelmäßig von ihrem Konto einziehen zu lassen. Diese Einzugsermächtigung muss nun ersetzt werden, weil ab 1. Februar 2014 ein europaweites Lastschriftverfahren (SEPA = Single Euro Payments Area – Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum) verpflichtend wird. Ihre bisherige Einzugs-ermächtigung gilt jedoch fort, wenn der Berliner Mieterverein bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Das macht der Mieterverein (siehe unten), so dass von Ihnen keine neue, persönlich unterzeichnete Ermächtigung für die SEPA-Lastschrift erforderlich ist.

Diese Voraussetzungen erfüllen wir mit der Abbuchung von Mitgliedsbeiträgen im Januar 2014, die noch nach dem alten Verfahren läuft. Ihnen wird über die Lastschrift im Januar 2014 im Verwendungszweck die sogenannte von der Bundesbank erteilte Gläubiger-ID des BMV (DE67ZZZ00000173654) und eine Mandatsreferenznummer, die beim Berliner Mieterverein aus Ihrer Mitgliedsnummer und der Bankleitzahl besteht, mitgeteilt, wie dies gesetzlich gefordert ist. Die Summe, auf die sich die Ermächtigung bezieht, ist der fällige Mitgliedsbeitrag, der im Abbuchungsbeleg bezeichnet ist. Darüber hinaus wird Ihnen im Verwendungszweck der Lastschrift der Hinweis über den ersten SEPA-Abbuchungstag und die regelmäßig wiederkehrenden Abbuchungstage gegeben. Die genannten Informationen werden Ihnen über den Verwendungszweck des Lasteneinzugs im Januar 2014 mitgeteilt, weil der Gesetzgeber eine persönliche Unterrichtung fordert und diese Information hier im MieterMagazin nicht als ausreichend betrachtet wird.

Für Mitglieder, die ihren Mitgliedsbeitrag nach Erhalt einer Rechnung bezahlen, ändert sich nur insoweit etwas, als die mit der Rechnung übermittelten Überweisungsträger ab Januar 2014 verändert sind. Das Konto des Berliner Mietervereins, auf das zukünftig der Mitgliedsbeitrag überwiesen werden muss, wird nicht mehr mit der alten Kontonummer und der Bankleitzahl bezeichnet, sondern wie gesetzlich vorgesehen mit einer IBAN-Nummer und einer BIC-Nummer.

Wir danken für Ihr Verständnis.

Ihr Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

Vorstandssprechstunde

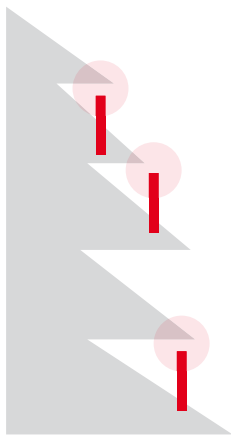
Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächste Termine sind: Montag, 16. Dezember 2013 und Montag, 20. Januar 2014.

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

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

Nur noch wenige Wochen

und das Jahr 2014 beginnt. Glück, Gesundheit, Erfolg – und auch eine Zeit frei von Ärger um Ihre Wohnung wünschen Ihnen schon jetzt der Vorstand und die Geschäftsführung des Berliner Mietervereins und die MieterMagazin-Redaktion



Gut zu wissen

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2013/2014

Vom 24. bis 26. Dezember 2013, am 31. Dezember 2013 und am 1. Januar 2014 bleiben alle Beratungszentren und Beratungsstellen geschlossen.

Am Freitag, den 27. Dezember, Samstag, den 28. Dezember und Montag, den 30. Dezember 2013 sind nur die Beratungszentren und die Geschäftsstelle Spichernstraße zu den üblichen Zeiten geöffnet, alle kleinen Beratungsstellen bleiben in dieser Zeit geschlossen.

Ab dem 2. Januar 2014 steht das Beratungsangebot wieder komplett 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: **Barrierefrei**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

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

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

MieterMagazin online lesen

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

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

Telefonische Kurzberatung – Angebotserweiterung

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

125 Jahre BMV



Fotos: Sabine Münch

Ein gelungener Tag – ob mit Anliegen oder ohne

Der Berliner Mieterverein feierte seinen 125. Geburtstag und viele, viele kamen. Beim „Tag der offenen Tür“ Anfang November war für jede und jeden etwas dabei: Ratsuchende konnten sich an die Rechtsexperten des Mietervereins wenden, viele Mitglieder „ihren“ Rechtsberater einmal persönlich kennenlernen, nachdem der Kontakt zuvor nur über Telefon bestanden hatte. Fragen zu Serviceleistungen des BMV beantworteten die Mitarbeiter vom Empfang bis zur Geschäftsleitung. Wer ohne Anliegen gekommen war, der konnte sich bei einem Imbiss und Getränken mit Mitarbeitern und anderen Mitgliedern des BMV unterhalten und Vorträge zum Verein und seiner Geschichte hören. Oder auch einfach nur der Live-Musik lauschen. Von der Geburtstagstorte – geschnitten und verteilt durch den BMV-Vorsitzenden Edwin Massalsky und Geschäftsführer Reiner Wild (unser Bild) – war am Ende des Tages nichts mehr übrig. *uh*



Aktionstag „Berlin spart Energie“

Gemeinsam mit vielen Projektpartnern lud das Berliner ImpulsE-Programm zur Aktionswoche „Berlin spart Energie“ 2013. Der Berliner Mieterverein führte in diesem Rahmen wie schon 2012 einen Aktionstag durch. Viele kamen am Samstag, den 2. November in die Geschäftsstelle und ließen ihre Heizkostenabrechnungen prüfen oder informierten sich bei den beiden Energieberatern über Wege zur Energieeinsparung im Haushalt. Mehr Infos unter www.berlin-spart-energie.de/aktionswoche-2013.html

BMV-SENIORENMITGLIEDER

100 Jahre und ein bisschen weise

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter, und so ist es nicht weiter verwunderlich, dass auch der Berliner Mieterverein immer mehr Mitglieder im biblischen Lebensalter von 100 Jahren zählt. Aber dass man erst mit 89 Jahren eintritt, dürfte dann doch Seltenheitswert haben.

Helmut Müller und seine Frau Annelese wohnen seit vielen Jahren in einer Genossenschaftswohnung in Köpenick. Mietrechtliche Probleme tauchten bisher nie auf, die Genossenschaft ist sehr zuvorkommend und behebt Mängel prompt. Dennoch entschied man sich vor elf Jahren, dem Mieterverein beizutreten – mit 89 Jahren. Als der BMV-Vorsitzende Edwin Massalsky Herrn Müller kürzlich zum 100. Geburtstag gratulierte, erfuhr er auch den Grund. „Ich finde es wichtig, dass es

eine starke Mietervertretung gibt“, erklärte Helmut Müller. Er selber hat zwar nie eine Beratung oder gar eine gerichtliche Vertretung gebraucht, doch seine Enkel haben in Prenzlauer Berg rücksichtslose Modernisierungen und Mieterhöhungen erlebt.

„Daher möchte ich den Mieterverein unterstützen“, meinte der Jubilar, dessen Frau demnächst ebenfalls den 100. Geburtstag feiert.

981 Mitglieder beim BMV sind über 91 Jahre alt. Das sind zwar nur 0,8 Prozent, doch die Zahl steigt kontinuierlich. Noch 2009 waren es 706 Mitglieder, seitdem ist der Anteil jährlich um 0,1 Prozentpunkte gestiegen. Am stärksten ist nach wie vor die Altersgruppe der 31- bis 60-Jährigen vertreten. Ganz junge Leute sind unterrepräsentiert, nur 7,6 Prozent der BMV-Mitglieder sind unter 30 Jahre. Einige, so ließe sich vermuten, woh-



Foto: Nils Richter

nen noch zu Hause, in Studentenwohnheimen oder Wohngemeinschaften. Sicherlich denkt man in diesem Alter aber auch weniger an rechtliche Absicherung.

Ilse Föhse, die am 31. Oktober ihren 100. Geburtstag feierte, will auf jeden Fall Mitglied bleiben. „Das Laufen fällt mir zwar immer schwerer, aber im Kopf bin ich ganz klar.“ Denn auch wenn sie bisher nur einmal zur Beratung musste und derzeit keine Probleme hat – es ist gut, gerüstet zu sein, weiß die Charlottenburgerin. *Birgit Leiß*

Mit 89 Jahren aus solidarischen Gründen in den Mieterverein eingetreten: Der BMV-Vorsitzende Edwin Massalsky wünscht Helmut Müller alles Gute zum 100. Geburtstag

ENERGIEEINSPARVERORDNUNG

Nicht der große Wurf

Am 16. Oktober 2013 hat die Bundesregierung die Novelle zur Energieeinsparverordnung (EnEV) mit den vom Bundesrat geforderten Änderungen beschlossen. Bis 2050 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Das heißt: Wohngebäude dürfen entweder keine Treibhausgase mehr absondern, oder der Ausstoß muss durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Neubauten müssen ab 2016 höheren Umweltschutz-Anforderungen genügen

Ab dem 1. Januar 2016 werden nach der novellierten EnEV die energetischen Anforderungen an Neubauten angehoben – um durchschnittlich 25 Prozent beim Jahres-Primärenergiebedarf und um durchschnittlich 20 Prozent bei den Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle. Bestandsgebäude sind zwar davon ausgenommen, sollen aber, wenn notwendig, durch eine Modernisierungsoffensive, einen Sanierungsfahrplan und Förderprogramme energetisch erüchtigt werden. Für Gebäude werden in den Energieausweisen und Immobilienanzeigen Effizienzklassen eingeführt, wie sie bereits für Elektrogeräte und Autos Vorschrift sind. Diese Effizienzklassen belegen zwar die Umweltfreundlichkeit eines Gebäudes, lassen jedoch keine Rückschlüsse auf die „warmen Betriebskosten“ zu.

Ab dem Jahr 2015 sollen in Mehrfamilienhäusern sogenannte Konstanttemperatur-Heizkessel, die ihre Temperatur nicht der aktuell be-

nötigten Heizleistung anpassen können, stillgelegt werden, wenn sie 30 Jahre in Betrieb waren. Zurzeit gibt es bundesweit noch etwa 400 000 bis 600 000 davon – vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes: „Die neue EnEV ist sicher kein großer Wurf. Höhere energetische Anforderungen gibt es nur für den Neubau. Aber immerhin: Die Vorgaben für den Energieausweis werden verbessert, und die Pflicht zum Austausch uralter Heizkessel wird festgeschrieben.“ Die Finanzierung dieser „kleinen Fortschritte“ ist allerdings noch offen. Auch wenn Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer verspricht: „Eigentümern, Wirtschaft und Mietern werden keine untragbaren neuen Lasten aufgebürdet“ – irgendwer muss auch diese Zeche zahlen. Die Mieten für Neubauten werden steigen.

Rainer Bratfisch

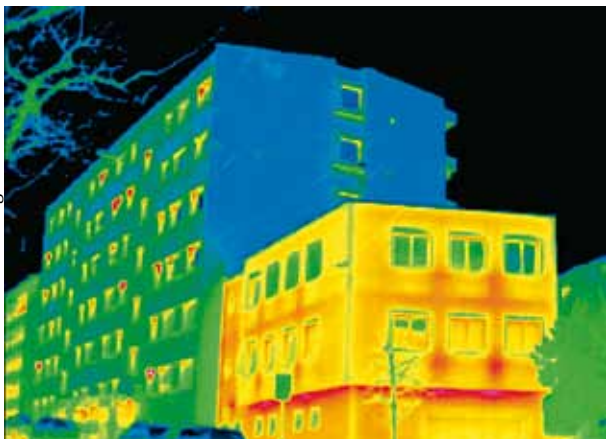


Foto: AFC Air Flow Consulting

BETREUTES WOHNEN

Ein Mietvertrag mit allen Rechten

Die Altenheimkette „Marseille“-Kliniken will umstrukturieren: Raus aus dem Geschäft mit der Pflege, rein ins IT-Business. Betroffen davon wäre auch der Senioren-Wohnpark in Lichtenberg. „Was bedeutet ein Eigentümerwechsel für unsere Verträge?“, fragt besorgt eine Bewohnerin im Haus für Betreutes Wohnen an der Parkaue?

Seit über fünf Jahren lebt die 91-jährige Gerlinde H. im Haus für Betreutes Wohnen des Senioren-Wohnparks Berlin-Lichtenberg. Hier hat sie Kinder, Enkel und Urenkel in der Nähe, hier fühlt sich die stark sehbehinderte Seniorin sicher aufgeho-

klärt Frank Maciejewski vom BMV. Für letztere gilt seit 2009 das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG). Es setzt voraus, dass der Vertrag über das Wohnen eng an Pflege- und Betreuungsleistungen gekoppelt ist und dass die Versorgung im Vordergrund steht. „Beim Betreuten Wohnen ist das nicht der Fall“, so der Mietrechtsspezialist. „Hier wird zwar oft gegen eine monatliche Pauschale ein Grundservicemit gebucht, etwa ein Hausnotruf, Ansprechpartner und Kontaktpersonen oder auch die Vermittlung kleinerer Besorgungen – aber die Bewohner der einzelnen Apartments managen ihren Alltag allein.“ Ihre

Für Seniorenheimbewohner gilt normales Mietrecht, wenn Pflege und Versorgung nicht im Vordergrund ihres Vertrages stehen



Foto: Christian Muhrbeck

ben. „Aber ich frage mich, ob das so bleibt“, wendet sie besorgt ein. Ihr Haus gehört zur bundesweit tätigen Altenheimkette Marseille-Kliniken. Das Unternehmen betreibt deutschlandweit rund 60 Pflegeeinrichtungen, in denen etwa 8000 Menschen leben. Nach Presseinformationen plant Marseille nun eine Umstrukturierung: Raus aus dem Geschäft mit den Alten, dafür rein in die Entwicklung von IT- und Softwarelösungen. Auch der Senioren-Wohnpark in Lichtenberg stünde dann zur Disposition. „Was bedeutet das für uns im Haus für Betreutes Wohnen?“, wollte Gerlinde H. vom Berliner Mieterverein (BMV) wissen? „Erst einmal gibt es einen Unterschied zwischen sogenanntem Service-Wohnen und klassischen Alten- und Pflegeheimen oder auch betreuten Wohngemeinschaften“, er-

Verträge mit dem jeweiligen Eigentümer der Einrichtung sind daher normale Mietverträge. „Damit heißt es beim Übergang der Immobilie an einen neuen Eigentümer: Kauf bricht nicht Mietrecht“, so Frank Maciejewski. Der neue Besitzer muss in den alten Mietvertrag eintreten und auch jene Dienstleistungen übernehmen, die im Rahmen des Wohnungsmietvertrages vielleicht mit vereinbart worden sind. Damit ist allerdings nicht garantiert, dass ein Eigentümerwechsel auch tatsächlich reibungslos vonstatten geht. „Für all jene, die Verträge des Service-Wohnens abgeschlossen haben“, so Maciejewski, „ist der BMV Ansprechpartner und Interessenvertreter.“ Gerlinde H. hat ihren Fragen vorsorglich einen Aufnahmeantrag für den Mieterverein beigelegt.
Rosemarie Mieder



Illustration: Julia Candras

URTEILEN SIE SELBST!

Allerlei Krabbelei

Nur weil Immobilien vermeintlich unbeweglich sind, bedeutet das nicht, dass sie kein Eigenleben besitzen. Ratten- und Mäusekolonien, Motten, Silberfischchen, Kakerlaken, Pelzkäfer – alles Zeitgenossen, die vereinzelt gerade noch tolerierbar, in Massen aber eine Zumutung sind.

Frau Karrenbauer* etwa blickte mit Besorgnis auf die Kugelkäferpopulation, die ihren Verkehrsweg hinter ihren Scheuerleisten hatte. Ihre Vermieterin, Frau Sensbaum*, bestellte einen Kammerjäger, der die Tierchen umweltschonend um die Ecke bringen sollte. Einen zweiten kurzfristigen Termin konnte der Kammerjäger nicht wahrnehmen, so dass die Vermieterin eine überregional bekannte Firma mit dem weitergehenden Insekten-Exitus beauftragte. Fortan ward kein Kugelkäfer mehr gesehen, aber die Mieterin war auch weg: Die von der Firma aufgebrachten Insektizide mit Langzeitwirkung waren nicht zur Anwendung in Wohnräumen geeignet und verursachten bei Frau Karrenbauer Haarausfall, Atemnot und starke Kopfschmerzen. Ein Gutachten bestätigte die gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung der Wohnung. Frau Karrenbauer stellte daraufhin ihre Mietzahlungen ein und kündigte fristlos. Die Vermieterin beteuerte, dass sie auf den hervorragenden Leumund der Firma vertraut habe und klagte auf weitergehende Mietzahlung. Wie hätten Sie entschieden?

Das Amtsgericht Trier befand die Handlungsweise der Mieterin als rechters – unabhängig davon, ob die Vermieterin an der Situation schuld war oder nicht. Die Wohnung war durch den Chemie-Cocktail nachweislich auf lange Zeit erheblich gesundheitsgefährdend belastet (AG Trier vom 14. 8.01 – 6 C 549/00). In einem späteren Urteil wurde überdies eine Mietminderungsmöglichkeit schon allein bei starkem Kugelkäferbefall einer Wohnung zugestanden (AG Trier vom 11. 9.08 – 8 C 53/08).

Elke Koeping

* Name von der Redaktion geändert

ALTERSARMUT

Zu wenig zum Leben, zu wenig zum Wohnen

Nach Angaben des Mikrozensus lebten im Jahr 2012 in Berlin 700 800 Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren. Das sind fast 20 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt. Ihre durchschnittliche Altersrente beträgt in Berlin 756 Euro. Für immer mehr Rentner reicht deshalb die Rente nicht mehr zum Leben. Sie sind akut von Altersarmut bedroht.

Karl B. wohnt am Oranienplatz in Kreuzberg. Er ist 68, alleinstehend, hat sein Leben lang gearbeitet und verfügt über keine finanziellen Rücklagen. Von seinen 560 Euro Rente im Monat kann er noch nicht einmal Miete und Heizung bezahlen. Wie viele andere im Kiez – das Bezirksamt geht von 25 Prozent der Bewohner aus – bezieht er deshalb die staatliche Grundsicherung – einen Regelsatz von 382 Euro (ab Janu-

ar 2014: 391 Euro) plus Wohn- und Heizkosten.

Die Grundsicherung nach § 44 SGB XII wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt und muss dann beim Sozialamt oder Grundsicherungsamt neu beantragt werden. Seit Einführung der Grundsicherung im Jahr 2003 hat sich die Zahl der Empfänger bundesweit mehr als verdop-

pelt, allein 2012 ist ihr Anteil um 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen

In Berlin nehmen zurzeit mehr als 35 000 Rentner die Grundsicherung in Anspruch, weil ihre Rente zum Leben und Wohnen nicht ausreicht. Das sind 5,2 Prozent der Einwohner über 65 Jahre – im Bundesdurchschnitt sind es „nur“ 2,7 Prozent. Berlin liegt damit hinter den Stadtstaaten Hamburg und Bremen auf dem dritten Platz.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg belegt in Berlin mit 11,1 Prozent armer Senioren den ersten Platz, gefolgt von Mitte und Neukölln. Der Umfang der „verschämten Altersarmut“ (Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales) ist tatsächlich noch weit höher, denn viele scheuen den Gang zu den Ämtern oder kennen die Möglichkeiten der Grundsicherung gar nicht. *Rainer Bratfisch*

◀ Die Alten werden mehr – und sie werden ärmer



Foto: Nils Richter

STUDENTENWOHNEN FÜR HILFE

WG auf Tauschhandelsbasis

Senioren in einer ihnen mittlerweile zu großen Wohnung möchten gern in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Studenten bieten Hilfe beim Einkaufen, bei Behördengängen, Kochen oder beim Reinigen der Wohnung an, wenn sie dafür günstig wohnen können. Diverse Internetportale versprechen, diese unterschiedlichen Interessen zum Nutzen beider Seiten zusammenzubringen.

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ will Studenten bei der schwierigen Wohnraumsuche unterstützen

Bereits Ende 2011 haben das Studentenwerk Berlin und die Abteilung Soziales des Bezirksamtes Mitte „Wohnen für Hilfe“ im Bezirk erprobt. Das Projekt ist in 22 deutschen Städten von Aachen bis Würzburg aktiv und wird meist getragen vom örtlichen Studentenwerk. Es gilt die Faustregel: Pro Quadratmeter bezogenen Wohnraum leistet der Student eine Stunde Hilfe im Monat. Die entstehenden Nebenkosten wie Gas, Wasser und Strom trägt er anteilig. In jedem Fall muss der Mieter hierfür die Erlaubnis des Vermieters einholen. Währenddessen ist das Interesse der Studenten an Wohnpartnerschaften weit größer als das der Senioren. Diese zögern oft, eine solche Wohngemeinschaft einzugehen. Viele Portale vermitteln deshalb nicht nur Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt, sondern auch zwischen Studenten und Familien, die zum Beispiel Hilfe bei der Betreuung von Kindern

oder Menschen mit Behinderung suchen.

Die Firma Aslander & Fromeyer hat Anfang Oktober unter www.asFro.de eine Wohnungsbörse eingerichtet. Seitdem seien bereits über 500 Anfragen eingegangen. Auch hier ist das Vermittlungsergebnis bislang eher mager: In gerade mal acht Fällen wurden Suchende und Anbieter zusammengebracht.

Auch Geschäftsführer Kilian Fromeyer hat deswegen einen größeren Kundenkreis im Auge: „Nicht nur Senioren können günstigen Wohnraum bereitstellen, auch Familien, Berufstätige oder Selbstständige. Studenten könnten abends auf die Kinder aufpassen, den Rasen mähen oder kleinere Arbeiten am Haus vornehmen.“ Bleibt abzuwarten, ob privaten Anbietern mit dem Modell mehr Erfolg beschieden ist als den örtlichen Studentenwerken.

Rainer Bratfisch



Foto: Peter Homann

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG (1)

Aufatmen bei Ex-Howoge-Mietern

In Hohenschönhausen ist es gelungen, für rund 800 Mieter eine sozialverträgliche Modernisierung auszuhandeln. Dabei sah zunächst alles ganz anders aus.

Mit Mieterhöhungsankündigungen bis zu 200 Euro pro Wohnung wurden die betroffenen Mieter im April diesen Jahres geschockt. Dabei war der neue Eigentümer, eine Fondsgesellschaft mit Sitz in Luxemburg, zu diesem Zeitpunkt noch nicht einmal im Grundbuch eingetragen. Der Wohnblock aus den 1970er Jahren zwischen Anna-Ebermann-Straße, Wartenberger Straße, Gehrenseestraße sowie Joseph-Höhn-Straße gehörte einst der Wohnungsbau-Gesellschaft Howoge. Nach mehreren Eigentümerwechseln waren die sechsgeschossigen Plattenbauten im April diesen Jahres zwangsversteigert worden.

Bei einer gut besuchten Mieterversammlung im Mai zeigten sich die Mieter empört und besorgt. In dem Block wohnen viele ältere Menschen, einige sogar Erstbezieher. Etwa 30 Prozent leben von Arbeitslosengeld II. Der Bezirk Lichtenberg sagte den Mietern seine Unterstützung zu und richtete eine Mieterberatung ein. Außerdem wurde Ende Juli für das Gebiet eine Umstrukturierungssatzung

beschlossen. Mit diesem städtebaulichen Instrument kann der Eigentümer gezwungen werden, die Mieten nach der Modernisierung auf den Mietspiegelwert zu begrenzen und bei Mietern mit Hartz-IV-Bezug die amtlich festgelegten Richtwerte nicht zu überschreiten. Das Problem: Bis eine solche Verordnung rechtskräftig geworden ist, kann es bis zu einem Jahr dauern.

Der Lichtenberger Stadtrat für Stadtentwicklung setzte daher auf Gespräche mit dem Investor – und kann nun beachtliche Erfolge vermelden „Die Eigentümerin schließt mit den betroffenen Mietern Modernisierungsvereinbarungen auf der Grundlage einer Mustervereinbarung ab“, erklärt Wilfried Nünthel (CDU). Vereinbart wurde unter anderem, dass der Mittelwert des Mietspiegels drei Jahre lang um maximal 20 Prozent überschritten werden darf, das wären dann 6,17 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Bei Mietern, die ALG II oder Sozialhilfe beziehen, müssen die Richtwerte gemäß Wohnaufwendungsverordnung eingehalten werden. Für Schichtarbeiter, Kranke oder Familien mit Kleinkindern werden für die Dauer der Bauarbeiten Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt. Mieter, die auf Dauer in eine andere Wohnung innerhalb des Bestandes der Eigentümerin umziehen wollen, werden bei der Wohnungssuche bevorzugt behandelt. Die Miethöhe der neuen Wohnung orientiert sich an der bisherigen Miete, es werden also keine Neuvertragsmieten verlangt. „Außerdem hat die Eigentümerin zugesagt, unverzüglich eine unabhängige Mieterberatung zu beauftragen und deren Kosten zu übernehmen“, so Nünthel.

Ein erfreulicher Verhandlungserfolg also, der bei den Mietern für Erleichterung gesorgt hat.

Birgit Leiß

Die 800 Bewohner dieses Lichtenberger Wohnblocks sind nunmehr vor Modernisierungsüberraschungen sicher



Foto: Grüne Liga Berlin e.V.

Höfe, Hochbeete, hängende Gärten

Im März hat die „Grüne Liga“ Berlin den Wettbewerb „Kraut & Rüben im Kiez“ ausgeschrieben. Die Resonanz war erstaunlich: 41 Projekte zur Hofwand-Dach-Begrünung in der Stadt wurden eingereicht. Zu den fünf Preisträgern gehört ein Zaungarten am Mehringplatz in Kreuzberg, wo Bauzäune durch angehängte, mit Erde gefüllte Tetra-Paks und andere Behälter zu vertikalen Gärten umfunktioniert wurden. Die Miniaturbeete werden von den Anwohnern bepflanzt. In der Kategorie Hof gewann der Gemeinschaftsgarten in der Neuen Jakobstraße in Mitte (unser Bild). 15 Mieter, darunter einige Senioren, bauen hier in Hochbeeten Gemüse und Obst an, vor allem alte, regionale Sorten. Die Ernte wird bei einem Anwohnerbrunch gemeinsam mit allen Nachbarn verkostigt. Weitere Preisträger sind der Schulgarten der Grundschule an der Marie, das zum Garten umgestaltete Parkdeck des Einkaufszentrums Neukölln-Arcaden und eine Kita in der Fürstenberger Straße 4.

mm



DER MIETRECHTSTIPP

Welche Messgeräte müssen geeicht sein?

Warmwasserzähler und Wärmemengenzähler müssen alle fünf Jahre geeicht werden, Kaltwasserzähler alle sechs Jahre. Den Messergebnissen geeichter Erfassungsgeräte kommt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ohne Weiteres die Richtigkeitsvermutung zu. Dem Vermieter steht es aber auch nach Ablauf der Eichfrist frei, wie er die Richtigkeit später festgestellter Verbräuche nachweist.

mr



Foto: Nils Richter

NEUE EU-VERORDNUNG ZU STAUBSAUGERN

Weniger Watt – trotzdem sauber

Mit ihrem jüngsten Verbot von stromfressenden Staubsaugern hat sich die EU wieder einmal ausgesprochen unbeliebt gemacht. Bei Haushaltsgeräten sollen die Verbraucher in einem weiteren Schritt zum Energiesparen gezwungen werden. Doch ohne Druck von oben sehen sich die Hersteller offenbar nicht veranlasst, umweltschonende Modelle zu entwickeln.

Gleiche Saugleistung bei weniger Energieverbrauch ist machbar

Ab 1. September 2014 dürfen nur noch Staubsauger mit einer Leistung von maximal 1600 Watt verkauft werden. Ab September 2017 sind sogar nur noch 900 Watt erlaubt. Zudem müssen alle Staubsauger ab September 2014 den Stromverbrauch mit einem Label anzeigen. Das reicht vom grünen A für geringen Stromverbrauch bis zum roten G für hohen Verbrauch. Auch Angaben zur Lautstärke sowie zur Staubemission sind künftig zu vermerken.

Bisher ging der Trend zu Kraftprotzen, fast alle handelsüblichen Geräte haben 2000 Watt und mehr. Viele Verbraucher glauben: Je mehr Watt, desto sauberer wird's. Das sei ein Irrglaube, heißt es dazu beim Bundesverband der Verbraucherzentralen. „Die Saugleistung hängt unter anderem von der Gestaltung der Düsen, der Konstruktion des Motors und dem Filter ab“, so deren Sprecherin Birgit Holfert. Man müsse keine Angst haben, dass es mit den sparsamen Geräten nicht richtig sauber wird oder dass man länger saugen müsse, so die Energieexpertin. Die Erfahrung bei den Fernsehern und Kühlschränken zeige zudem, dass ohne Druck auf die Hersteller nichts passiert. Aber: „Kaum gibt es Vorgaben vom Gesetzgeber, fällt den Konstrukteuren etwas ein“, sagt Holfert.

Die Branche selber hat keine Probleme mit dem Verbot. Es sei ohne Wei-



Foto: Sabine Münch

teres möglich, energiesparende und trotzdem leistungsstarke Geräte zu entwickeln, sagte der Geschäftsführer des ZVEI-Fachbereichs Hausgeräte, Werner Scholz, der Nachrichtenagentur dpa. Eine gewisse Herausforderung sei die zweite Stufe, die Herabsetzung der Leistung auf 900 Watt. Aber bis dahin bliebe den Ingenieuren noch genügend Zeit. *Birgit Leiß*

HÖHERE GRUNDERWERBSTEUER

Der Finanzsenator will mitverdienen

Zum 1. Januar 2014 wird in Berlin die Grunderwerbsteuer erhöht. Der Steuersatz steigt von aktuell 5 auf 6 Prozent an. Damit hat sich die Steuerbelastung für Grundstückskäufe in Berlin seit dem Jahr 2006 fast verdoppelt. Damals lag der Steuersatz noch bei 3,5 Prozent.

Der Finanzsenator verspricht sich durch diesen Beschluss zusätzliche Einnahmen von jährlich rund 100 Millionen Euro. Damit sollen zumindest teilweise die geringeren Einnahmen ausgeglichen werden, die durch die Ergebnisse des Zensus 2011 entstanden sind: Da festgestellt wurde, dass Berlin weniger Einwohner hat als angenommen, bekommt das Land Berlin künftig rund 470 Millionen Euro weniger im Jahr an Zuweisungen vom Bund aus dem Länderfinanzanzausgleich als erwartet. Nun will

der Senat wenigstens vom blühenden Handel mit Immobilien in der Hauptstadt profitieren, um davon etwas wettzumachen.

Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) hat dafür kein Verständnis. „Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist für die professionelle Immobilienwirtschaft nicht so sehr das Problem – aber für den Otto-Normal-Bürger, der eine Eigentumswohnung kaufen möchte, schon“, erklärt ZIA-Sprecher Denis McGee. Schließlich erhöhe die Maßnahme schnell mal den Kaufpreis um einige Tausend Euro.

Eine Auswirkung auf die Miethöhen wird indessen nicht erwartet. Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins: „Zwischen der Erhöhung der Grunderwerbsteuer und der Mietpreisgestaltung gibt es keinen direkten Zusammenhang.“

Neben Berlin erhöhen zwei weitere Bundesländer zum Januar 2014 die Grunderwerbsteuer. Schleswig-Hol-



Foto: Christian Muhrbeck

stein wird mit künftig 6,5 Prozent die Spitzenposition einnehmen. Bremen erhöht den Steuersatz auf 5 Prozent und liegt damit im Durchschnitt aller Länder. *Wiebke Schönherr*

Die Berliner Grunderwerbsteuererhöhung ist vor allem für Erwerber von Wohneigentum von Belang

NEUVERTRAGSMIETEN

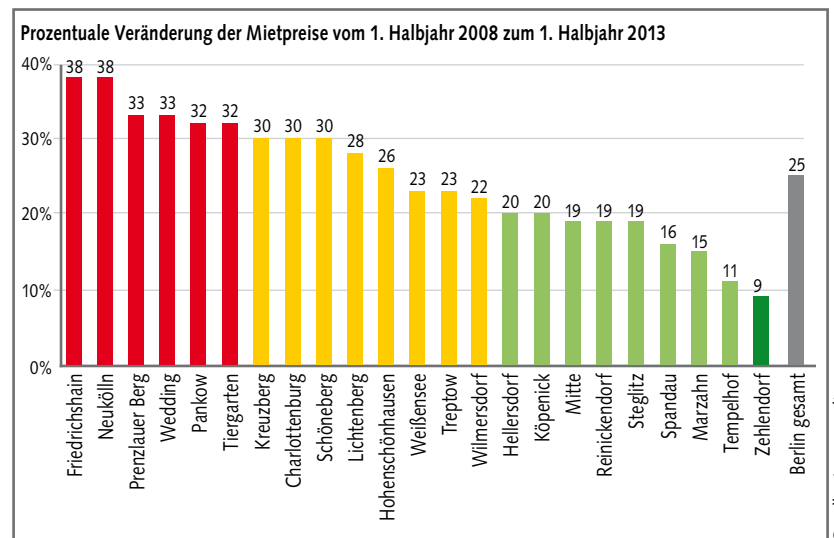
Schneller Anstieg im Osten

Seit 2008 hat sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Mietwohnungen in der Hauptstadt um 25 Prozent auf 8,50 Euro pro Quadratmeter verteuert. Das zeigt eine Analyse der Berliner Mietpreise des Internetportals immowelt.de. Dazu wurden die Nettokaltmieten neu zu vermietender Wohnungen aus dem ersten Halbjahr 2008 mit den Preisen des ersten Halbjahres 2013 verglichen.

Überdurchschnittlich betroffen von den steigenden Mietpreisen sind die zentrumsnahen Stadtteile. Wohnungen in Friedrichshain (9,50 Euro, plus 38 Prozent) und Neukölln (7,70 Euro, plus 38 Prozent) haben sich seit 2008 am deutlichsten verteuert. Etwas langsamer – weil bereits von höherem Niveau aus – hat sich Prenzlauer Berg (10 Euro, plus 33 Prozent) im gleichen Zeitraum entwickelt. Sein hohes Mietniveau strahlt dafür auch ins nördlich benachbarte Pankow (7,80 Euro, plus 32 Prozent) aus.

Die größten Mietsteigerungen im Westen haben Charlottenburg, Schöneberg, Tiergarten, Kreuzberg und Wedding erlebt: Hier kosten Wohnungen heute zwischen 30 und 33 Prozent mehr als 2008. In Berlin-Mitte (12,90 Euro, plus 19 Prozent) stiegen die Mieten etwas langsamer, aber immer noch fast doppelt so schnell wie die Inflation im selben Zeitraum

(10 Prozent). Auffällig im Bezirk Mitte: Vor 5 Jahren reichte die Spanne bei den Wohnungsangeboten noch von 6,80 Euro pro Quadratmeter bis 14,40 Euro. Heute sind die günstigen Wohnungen gänzlich verschwunden: das billigste Angebot in Berlin-Mitte lag im 1. Halbjahr 2013 bei 10,20 Euro. immowelt.de



DER APPTIPP

Mobiler Klangteppich

Warten auf den Bus, auf die Bahn, auf die Verabredung: Ständig steht oder sitzt der Berliner respektive die Berlinerin irgendwo herum und wartet. Die App „audioguideme“ für iPhone beziehungsweise iPad vertreibt nicht nur lästige Wartezeit, sie vermittelt darüber hinaus akustisches Wissen über den Ort, an dem man sich gerade aufhält. So lässt sich sowohl der eigene Kiez als auch der Stadtraum anhand kurzer Audiobeiträge erkunden. Der Clou: Jeder registrierte Nutzer der kostenlosen App ist in der Lage, mit dem integrierten Mikrofon der mobilen Geräte eigene Beiträge aufzunehmen. So entsteht nach und nach ein nutzergenerierter, sehr persönlicher Klangteppich, der die subjektive Anschauung eines konkreten Ortes durch klangliche Perspektiven erweitert. Audiokurzbeiträge können nicht direkt hochgeladen werden, sondern werden bei den Betreibern per E-Mail eingereicht. Damit wird auch dem Missbrauch für reine Werbezwecke entgegengewirkt. Das Hochladen funktioniert weltweit, die App ist also auch als akustisches Urlaubstagebuch verwendbar.

Elke Koepping

■ www.audioguideme.de

DER LITERATURTIPP

Umzug mit Umsicht



■ Geld sparen beim Umzug – Tipps zum Wohnungswechsel. Berlin, DMB-Verlag 2013. 84 Seiten, 6 Euro

Fehler beim Umzugsmanagement können teuer werden. Mieter verschenken mehrere hundert Millionen Euro pro Jahr, weil sie zu spät kündigen oder bereits beim Abschluss des neuen Mietvertrags Fehler machen. Schönheitsreparaturen sind zum Beispiel nur bei wirksamer Vertragsvereinbarung notwendig. Die Mietkaution muss vom Vermieter mit Zins und Zinseszins zurückgezahlt werden. Stehen noch Betriebskostenabrechnungen aus, darf er lediglich einen Teil der Kautions einbehalten. Eine zu Unrecht gezahlte Maklerprovision kann der Mieter zurückfordern. Der neue Mietvertrag sollte vor der Unterschrift gelesen und auch dem Mieterverein zur Prüfung vorgelegt werden. Und bei der neuen Wohnung ist nicht nur die Anfangsmiete wichtig, sondern auch die Möglichkeiten des Vermieters, die Miete zu erhöhen, sind zu berücksichtigen. Rechtzeitige „Vorsorge“ beim Umzug kann Geld sparen. Die in dieser Broschüre übersichtlich zusammengestellten Tipps zum Wohnungswechsel sind deshalb ihr Geld unbedingt wert. rb

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG (2)

Gutes Ende für das Märchenviertel

Bewohner der Märchensiedlung haben ihrem Vermieter die Absicherung ihrer Mietverhältnisse abgerungen

Dauerhafter Kündigungsschutz, Mietbremse und Sicherung von Einbauten der Mieter – der Kampf ums Märchenviertel war erfolgreich. Die Investoren haben Rücksichtnahme und Sozialverträglichkeit zugesichert. Erstritten wurde der Kompromiss von aktiven Bürgern, dem Mieterverein und einer kritischen Öffentlichkeit. Vom SPD-geführten Bezirksamt fiel die Mieterhilfe hingegen mager aus.

Hartnäckig sind sie geblieben – und sie haben sich Verbündete gesucht, die Aktiven der Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel. Mit großem Erfolg: Ihrem neuen Vermieter, der „Pro Mittelheide GmbH“, haben sie ganz entscheidende Zugeständnisse abgerungen. Seit dem 31. Oktober liegt eine Rahmenmodernisierungsvereinbarung auf dem Tisch, die der Mitbegründer der Initiative, Lutz Czieselsky, stolz „einmalig“

nennt – gibt sie den Bewohnern von 418 Wohnungen im sogenannten Märchenviertel nahe dem Bahnhof Köpenick doch ein großes Stück Sicherheit.

Zu der Vereinbarung gehört an erster Stelle der Kündigungsschutz, der besonders wichtig ist, weil der Investor die Wohnungen als Eigentum verkaufen will. Nun gilt für Bestandsmieter: Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung ist dauerhaft ausgeschlossen. Hinzu kommen die ausgehandelte Senkung der Modernisierungsumlage, der Schutz von einmal genehmigten mieter eigenen Einbauten und die Entlastung der Mieter von einer Zuzahlung für neue Balkone. „Wir gehen davon aus, dass die Bewohner nunmehr vor Verdrängung geschützt sind und eine sozial verträgliche Modernisierung erfolgt“, erklärte Reiner Wild, der für den



Foto: Nils Richter

Berliner Mieterverein (BMV) am Verhandlungstisch saß und die Vereinbarung entworfen hatte. Bereits zur ersten Bürgerversammlung im Mai dieses Jahres war der BMV an die Seite der aufgebrachten Anwohner getreten. Nach einem Verkauf der ganzen Wohnanlage durch die GSW Ende 2012 hatten sie Modernisierungsankündigungen erhalten, die nichts Gutes verhiessen.

„Wir sind ein sozial gemischter Kiez“, erklärt Dieter Krüger, der seit 1972 im Märchenviertel wohnt. „Hier leben auch viele Ältere und auch sozial bedürftige Familien.“ Viele wären durch die Modernisierung vertrieben worden oder hätten die neue Miete nicht mehr zahlen können, so seine Befürchtungen. Gerade auf sie nimmt die Rahmenvereinbarung Rücksicht. Für jene Haushalte, die Wohngeld, Arbeitslosengeld oder Grundsicherung beziehen, soll die Mieterhöhung begrenzt werden. Widerstand der Bewohner, kritische Berichterstattung in den Medien und gute fachliche Begleitung durch den BMV – es war ein Bündel von Gründen, das den Investor zum Einlenken veranlasste.

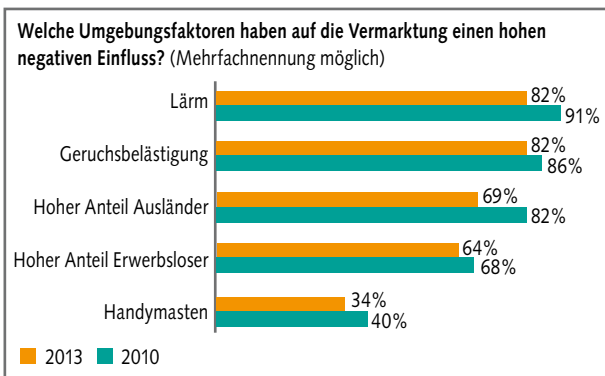
Wenig Hilfe kam dagegen vom Bezirksamt, darüber sind sich alle Beteiligten einig. BMV-Geschäftsführer Reiner Wild: „Das SPD-geführte Amt hat eher dem Investor den Rücken gestärkt als seinen Bürgern.“ Denn stets wurde behauptet, der Bezirk könne nichts tun. Dabei zeigen Kreuzberg und Pankow: mit der Ausweisung als städtebauliche Einzelmaßnahmen könnten Sozialplanverfahren in Gang gesetzt werden. Rosemarie Mieder

MAKLER-BEFragung

Heruntergeschraubte Ansprüche

Wohnungssuchende sind zunehmend zu Kompromissen bereit. Der Negativeinfluss von Umgebungsfaktoren bei der Vermarktung sinkt, so die Studie „Marktmonitor Immobilien 2013“ des Internet-Portals „immowelt.de“.

Zu den unbeliebten Wohnlagen der Deutschen gehören nach wie vor laute und übelriechende Straßenzüge: 82 Prozent der Makler identifizieren Lärm (2010: 91 Prozent) und starke Geruchsbelastung (2010: 86 Prozent) als häufigste Hemmschuhe für den Vermarktungserfolg. Ebenfalls gemieden werden ihrer Einschätzung nach Wohngegenden mit einem hohen Anteil an Erwerbslosen (64 Prozent, 2010: 68 Prozent). Längst nicht mehr so abschreckend wie 2010 finden die Deutschen heute die Vorstellung, in einem Quartier mit hohem Ausländeranteil zu leben.



Quelle: immowelt

Noch vor drei Jahren waren 82 Prozent der Makler der Meinung, dass eine multikulturelle Nachbarschaft die Vermarktung einer Wohnung erschwert, heute sind es lediglich noch 69 Prozent. Es liegt die Vermutung nahe, dass der in vielen Städten und Ballungsgebieten angespannte Wohnungsmarkt die Ansprüche der Wohnungssuchenden mindert. immowelt.de

Die Studie „Marktmonitor Immobilien 2013“ im Internet: www.marktmonitor-immobilien.de

Bezahlbarer Wohnraum ist ein weltweites Anliegen

Ende Oktober trafen sich Mietervereine aus Europa und der ganzen Welt im polnischen Krakau zum Kongress der Internationalen Mietervereinigung I.U.T („International Union of Tenants“). Auch der Berliner Mieterverein war vertreten.

Im Mittelpunkt des Kongresses stand die Frage nach einer bezahlbaren Wohnraumversorgung in Europa. In vielen Ländern brennt das Thema unter den Nägeln: 8 Prozent aller Europäer und ein Drittel der von Armut Bedrohten wenden mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen auf. 17 Prozent der Europäer befinden sich im Zahlungsrückstand mit der Miete, der Rückzahlung von Darlehen oder den Strom- und sonstigen Versorgungskosten.

In vielen Ländern Europas überwiegt der Anteil an Eigentumswohnungen deutlich gegenüber dem Anteil an Mietwohnungen. In Estland, Litauen, Ungarn, Rumänien und Bulgarien liegt beispielsweise die Eigentumsquote bei über 95 Prozent. Doch auch in Großbritannien, Irland, Schweden und Polen wohnt mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Eigentumswohnungen. Was auf den ersten Blick nach Wohlstand aussieht, weist bei näherer Betrachtung Probleme auf: Das Geld für die eigene Wohnung muss erst einmal aufgebracht werden. Der Einzug in die erste Wohnung ist oft mit einer großen Schuldenlast verbunden. Hohe Darlehenstilgungsraten bringen die Eigentümer dann häufig an die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit. Interessant ist der Zusammenhang zwischen nationalen Einkommen und den Wohnungseigentümerquoten. Beispiele wie die Schweiz (Wohnungseigentümerquote von 36 Prozent), Deutschland (43 Prozent), Schweden (50 Prozent) und Niederlande (54 Prozent) belegen: Je höher das nationale Einkommen, desto niedriger die Wohnungseigentümerquote. Die Teilnehmer des Kongresses waren sich auch einig, dass ein Zusam-

menhang zwischen dem Ausbau des Mietwohnungsbestandes und der Verringerung des Armutrisikos besteht. „Angemessenes und bezahlbares Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis“, betonte Magnus Hammer, Generalsekretär der I.U.T., „und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ist die Grundsäule einer funktionierenden demokratischen Gesellschaft.“ Insbesondere dem kommunalen sozialen Wohnungsbau wurde eine maßgebliche Rolle für die bezahlbare Wohnraumversorgung eingeräumt.

Über die Zielrichtung des Sozialen Wohnungsbaus besteht hingegen nicht immer Einigkeit, wie folgender Fall aufzeigt: Die Europäische Kommission fordert von den Niederlanden, niedrigere Einkommensgrenzen für Haushalte zu definieren, die Zugang zu Sozialem Wohnungsbau haben sollen. Die Niederländer wehren sich dagegen mit dem Argument, Sozialer Wohnungsbau müsse einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung stehen und die von der EU geforderten Einkommensgrenzen würden das Versorgungsziel unterlaufen. Das Beispiel verdeutlicht den

zunehmenden Einfluss der Europäischen Gesetzgebung auf die Wohnungspolitik der Mitgliedsstaaten. Der internationale Mieterkongress war weiter geprägt vom Erfahrungsaustausch über das Mietrecht der unterschiedlichen Länder.



Foto: I.U.T.

Ein internationaler Erfahrungsaustausch von Mieterorganisationen fand im Oktober im polnischen Krakau statt

Überschattet wurde er von der fehlenden Teilnahme der afrikanischen Delegation, die der Einladung nicht folgen konnte, da Polen ihr die Einreise verweigerte. Vor dem Hintergrund, dass Polen Mitglied des Schengener Abkommens ist, ein Affront.
Wibke Werner

DER BUCHTIPP

Selbst ist der Mieter

Klemmende Türen reparieren, Fensterdichtungen anbringen oder beschädigte Badfliesen austauschen – in jedem Haushalt fallen solche kleinen Reparaturen an. Wer immer gleich eine Firma beauftragt, muss dafür viel Geld ausgeben.

Zwei neue Bücher der Stiftung Warentest wollen hier Abhilfe schaffen und selbst ungeübten Laien zu Erfolgserlebnissen verhelfen. Um „Wand + Boden“ geht es in dem einen, um „Türen + Fenster“ im zweiten. Schritt für Schritt und mit vielen Fotos wird verständlich erklärt, wie man eine Jalousie anbringt, den Dielenboden abschleift oder die Wohnungstür einbruchssicher macht. Besonders praktisch: Für alle Arbeiten ist aufgelistet, welche Werkzeuge man braucht, teilweise sind sie auch abgebildet. Löblich ist auch, dass jeder Band einen kurzen mietrechtlichen Überblick zum Thema enthält. Schließlich macht es keinen Sinn, etwas in Ordnung zu bringen, wofür eigentlich der Vermieter zuständig ist. *bl*



■ Die beiden Bände aus der Reihe „Reparaturen kompakt“ sind zum Preis von jeweils 9,90 Euro im Buchhandel erhältlich oder können online bestellt werden unter www.test.de/shop Stiftung Warentest Lützowplatz 11-13, 10785 Berlin ☎ 26 31 0

„Verzweifelt“, „deprimiert“, „hoffnungslos“ – so beschreiben etliche Menschen ihre Gemütslage nach Monaten, oft Jahren der Wohnungssuche in Berlin. Es sind Menschen mit einer körperlichen, geistigen oder psychischen Beeinträchtigung. Ihre Behinderung und der völlig überlaufene Berliner Wohnungsmarkt sind für sie ein doppeltes Handicap, das ihre Wohnungssuche zu einem schier aussichtslosen Unterfangen macht.



alle Fotos: Sabine Münch

Doppeltes Handicap

Menschen mit Behinderung auf Wohnungssuche in Berlin

Wenn bei Jürgen Setzock der Sonderfahrdienst vor der Tür steht, dann macht sich wieder einmal Hoffnung bei ihm breit, denn dann ist ein seltener Fall eingetroffen: Dann hat sein Betreuer eine Wohnung gefunden, die Setzock anschauen soll. Seit zwei Jahren sucht der Rollstuhlfahrer eine Wohnung, die barrierefrei und bezahlbar ist. Die Kombination aus beidem ist in den vergangenen zwei Jahren fünf Mal vorgekommen. Alle fünf Wohnungen waren aber dennoch unpassend.

„Die Situation ist nicht erst seit gestern schwierig und kritisch“, meint der Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderung, Jürgen Schneider. „Aber sie spitzt sich zu.“ 15 Jahre lang haben die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften keine neuen Wohnungen gebaut, also auch keine barrierefreien. Privat entstanden ein paar wenige. Doch durch die zunehmend ältere Bevölkerung hat der

Bedarf enorm zugenommen. „Mit den gebrechlichen alten Menschen stehen die von Geburt an Behinderten jetzt bei der Wohnungssuche in Konkurrenz“, sagt Schneider. Knapp 600 000 Menschen mit Behinderung sind aktuell in Berlin registriert, davon gelten etwas mehr als die Hälfte als schwerstbehindert.

Der 54-jährige Jürgen Setzock wird bei der Wohnungssuche von seinem Betreuer Horst Räder unterstützt.

„Pro Monat finden wir ein Angebot, bei dem es sich lohnt anzurufen“, sagt der Sozialarbeiter der Spastikerhilfe Berlin. Am Telefon stelle sich meistens heraus, dass die Wohnung nicht barrierefrei, sondern nur barrierearm ist.

Fünf Angebote in zwei Jahren, immerhin, machen zuversichtlich. Jede von ihnen, so kündigten es die Makler an, sei absolut barrierefrei, sie entspräche sogar der DIN 18025. Die Norm (mittlerweile: DIN 18040) ist so et-

was wie die höchste Auszeichnung, die eine rollstuhlgerechte Wohnung erlangen kann. Sie besagt: Hier, in diesen Zimmern, hat jeder, der einen Rollstuhl fährt, genug Platz, um sich darin zu bewegen.

Fünf Mal kam der Sonderfahrdienst. Sozialarbeiter Räder schob Setzock in den Kleinbus. An der potenziellen

Weiß der Makler, wovon er redet?

neuen Wohnung angekommen begann das Abenteuer. DIN 18025 hatte der Makler gesagt – wusste er, wovon er redet? „Am Telefon sagen sie immer: Alles nach Norm“, erzählt Räder. Aber dann ist die Wohnungstüre nicht breit genug, oder der Flur und das Bad sind zu klein, um darin einen Hebelifter zu bewegen. Oder es gibt einen Fahrstuhl im Haus, zu dem aber drei Treppenstufen führen. „Die meisten Makler wissen einfach



Hebelifter und Rollstuhl von Jürgen Setzock brauchen Platz – und den hat er auch nach zwei Jahren Wohnungssuche noch nicht gefunden



nicht, worauf es für Menschen im Rollstuhl ankommt“, klagt Räder. Erst gibt es fast keine Angebote, und wenn doch, sind sie nicht barrierefrei genug.

Manchen hilft eine andere Lösung. Eine, die den Wohnungsmarkt gewissermaßen umgeht und die den Menschen mit Behinderung nicht selbst dem Mietschunzel überlässt. Eine Lösung, wo sich jemand dazwischen schaltet: Trägerwohnungen sind das Stichwort.

Christian Vieweg sitzt an seinem Küchentisch und sieht ziemlich glücklich aus. Er hat ein neues Zuhause gefunden. Nach zwei Jahren Suche. Die Wohnung mietete er nicht direkt über eine Hausverwaltung an, sondern als Untermieter bei der Lebenshilfe Berlin.

Dort stand der Sozialarbeiter Abbas Djalilehvand vor dem Problem, dass eine gut gemeinte Verordnung mittlerweile ihr Gegenteil bewirkt: Barriere-

freie Wohnungen, so die Berliner Bauordnung, müssen größer gebaut werden. Denn sie sollen genug Platz für Rollstuhl, Lifter, Pflegebett und andere Hilfsmittel haben. Doch große Wohnungen sind auch immer teuer – für viele Suchende zu teuer. Wer vom Landesamt für Gesundheit und Soziales nicht den aG-Vermerk („außergewöhnliche Gehbehinderung“) erhält und dadurch Anspruch auf mehr finanzielle Unterstützung hat, kann sich eine barrierefreie Wohnung niemals leisten, vor allem dann nicht, wenn er von der Grundsicherung leben muss. Und das müssen die meisten Menschen mit Behinderungen. Wie Christian Vieweg. Bis zum Jahr 2011 wohnte er in Zehlendorf, fühlte sich da draußen an der Grenze zu Brandenburg aber zu einsam. „Ich möchte auch mal unter Leute gehen können“, erzählt er. Er lebte in einer Wohnanlage, der ein Pflegedienst angeschlossen ist. Die

meisten seiner Nachbarn waren Senioren. Doch Vieweg ist erst 47, er ist geh- und lernbehindert, benutzt einen Rollator – den Pflegedienst benötigt er nicht. „So ist es meistens“, sagt Vieweg. „Barrierefreie Wohnungen sind fast immer an Pflege- oder Altenheime angeschlossen.“ Und entweder liegen sie am Rand der Stadt oder sie sind zu teuer.

Auch Träger finden keine leeren Wohnungen

Da Vieweg oft Freizeitangebote der Lebenshilfe in Anspruch nahm, sprach sich dort herum, dass er eine Wohnung suchte. Das war zur gleichen Zeit, als sich Sozialarbeiter Djalilehvand ein Konzept überlegte, wie er barrierefreie Wohnungen für Suchende günstiger anbieten könnte. Seine Idee: Die Lebenshilfe würde große Wohnungen als Träger anmieten und an ihre Klienten unterver-



Für Christian Vieweg kam die Lösung seines Wohnungsproblems nach zwei Jahren in Form einer Träger-Wohnung

mieten, die dann in einer Art Wohngemeinschaft leben würden. Dann hätte zwar jeder weniger Platz, aber auch eine geringere Miete. Djalilehvand brauchte noch zwei Jahre, bis er geeignete Wohnungen fand, aber in Kreuzberg hatte er dann Glück. Im August konnte die Lebenshilfe den Wohnverbund Am Jüdischen Museum eröffnen, und Christian Vieweg hat nun eine neue Adresse. „Das ist wie ein Sechser im Lotto“, sagt er. „Ich kann es kaum fassen, dass ich hier wohnen kann.“ Für Djalilehvand ist das Träger-Prinzip auch aus Sicht des Vermieters eine optimale Lösung: „So ist sichergestellt, dass die Miete immer rechtzeitig bezahlt wird.“



Klassifizierungssystem für barrierefreie Wohnungen gescheitert

Mit dem Ziel, barrierefreie Wohnungsangebote im Internet besser beurteilen zu können, bildete sich 2006 unter Schirmherrschaft des Senats ein Runder Tisch. Mit dabei war auch der Berliner Mieterverein. „Auf der Website www.berlin.de sollte ein Portal geschaffen werden, das mehr Transparenz bietet und den Markt von barrierearmen bis zu barrierefreien Wohnungen abbildet“, erzählt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Der Senat beauftragte einen Architekten, ein System zu erarbeiten, das die verschiedenen Stufen der Barrierefreiheit klassifizieren sollte. Damit hätte man über das Internet bereits feststellen können, ob eine Wohnung passt oder eine Besichtigung überflüssig ist.

Allein der Plan wurde nie Realität. Der Sprecher des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, David Eberhart, erklärt, die Idee sei „eingeschlafen.“ Es wäre nicht möglich gewesen, Kategorien für die verschiedenen Standards festzulegen. Man sei Gefahr gelaufen, „sich zu Tode zu kategorisieren.“

Reiner Wild hat eine andere Erinnerung. Die Idee sei an der Ablehnung der Wohnungsunternehmen gescheitert: „Sie wollten keine Transparenz. Sie wollten nicht, dass klar ist, wie viele Wohnungen sie in diesem Bereich anbieten.“ Von Kundenfreundlichkeit ist man beim Angebot barrierearmer Wohnungen noch weit entfernt.
ws

Genauso sieht das Jürgen Janson. Er ist Leiter der Berliner Starthilfe, Standort Mitte. Der Verein kümmert sich um Menschen, die eine Lernschwierigkeit haben, die – so kann man es erklären – abstrakte Zusammenhänge nur schwer verstehen. Da auch viele von ihnen kaum noch eine Wohnung finden, wollte die Starthilfe ebenfalls als Träger Wohnungen anmieten. „Aber wir finden nichts“, sagt Janson. Diverse Anläufe hat er gestartet. Nichts ist dabei herausgekommen. „Menschen mit Behinderung, naja, nicht unbedingt“, liest er aus den Antworten der Wohnungsunternehmen heraus. Selbst die Kommunalen erteilen ihm Absagen. „Sie begründen das teilweise mit ihren schlechten Erfahrungen mit Trägerwohnungen“, erzählt er. Beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

„Sie haben ausgenutzt, dass ich blind bin“

Die Wohnungssuche von Christel Jung klingt rekordverdächtig: Vier Jahre lang klapperte sie Berlin ab, um ein neues Zuhause zu finden. Sie wohnte in einem Sozialen Wohnungsbau in Hönow, und es war absehbar, dass die Mieten nach Ende der Anschlussförderung drastisch steigen würden. Jung wollte rechtzeitig etwas Neues haben.

„Ich bin etwas wählerisch“, räumt die 57-Jährige, die blind ist, ein. „Ich wollte eine Wohnung innerhalb des S-Bahn-Rings finden, es sollte ruhig sein und Grün drumherum für meinen Hund geben.“ Am liebsten wäre ihr etwas in der Innenstadt gewesen. Geklappt hat das nicht. Sie wohnt nun seit einem halben Jahr in Hellersdorf. Trotzdem findet sie ihr neues Zuhause wunderbar. Ende gut – alles gut, könnte man denken. Ja, aber Christel Jung musste dafür ein unangenehmes Erlebnis einstecken.

„Ich habe für meinen Umzug ein großes Umzugsunternehmen beauftragt“, erzählt sie. Als alle Möbel in der neuen Wohnung waren, denkt sie, alles sei gut gelaufen. Doch eine Woche später bekommt

sie Besuch. „Mein Bekannter hat überall Schäden entdeckt: Faustgroße Dellen in Möbelstücken, defekte Regale, abgebrochene Füße bei Schränken.“ Was passiert ist, hat man ihr nicht erzählt. „Ich denke, sie haben einfach ausgenutzt, dass ich blind bin und das nicht mitbekommen habe.“ Das daraufhin angemahnte Umzugsunternehmen ließ die kaputten Möbel ausbessern. Tischler und Restaurator waren zwei Tage beschäftigt. ws



Nach vier Jahren Suche wurde Christel Jung fündig – doch in ihre Freude mischte sich ein bitteres Erlebnis

will man sich das nicht vorstellen können. „Eine Anweisung, Menschen mit Behinderung keine Wohnung zu vermieten, gibt es bei unseren Unternehmen ganz sicher nicht“, erklärt BBU-Sprecher David Eberhart. Und wenn mal jemand wegen seiner Behinderung abgelehnt werde, sei das vielleicht nur unglücklich formuliert. „Ich könnte mir vorstellen, dass Menschen mit Behinderung vielleicht manchmal etwas sensibler sind“, sagt der Sprecher.

Auch am Stadtrand wird das Angebot schmaler

Dass die Klienten der Berliner Starthilfe Lernschwierigkeiten haben, zieht eine zusätzliche Schwierigkeit nach sich. „Ungefähr drei von vier sind, da ohne Beruf, auf Grundsicherung angewiesen“, sagt Diplompädagoge

Janson. Doch wer Grundsicherung bezieht, hat auch ohne Beeinträchtigung kaum Chancen auf dem Immobilienmarkt. Die Klienten der Starthilfe suchen teilweise schon seit Jahren. Jansons Mitarbeiter Tim Krämer kramt eine Liste hervor, die die Wohnungsodyssee seiner Klienten dokumentiert. „Da haben wir einen, der bereits seit drei Jahren sucht“, liest er vor. „Eine andere Klientin: seit 1,5 Jahren.“ Sie haben beide einen Schufa-Eintrag. „Hoffnungslos“, kommentiert Janson.

Auch der 27-jährige Oli D. sucht und sucht. Er schaut zwei Mal pro Woche bei der Starthilfe vorbei, immer wegen der Wohnungssuche. Er wohnt momentan noch bei seinem Vater in Reinickendorf und hätte gern eine Einzimmerwohnung im Betreuten Wohnen. Da käme dann regelmäßig ein Betreuer vorbei, um

beim Einkaufen zu helfen, beim Putzen, beim Wäschewaschen. „Am liebsten würde ich in Reinickendorf bleiben“, erzählt Oli. Janson versteht ihn zwar gut, denn er weiß: „Für unsere Klienten ist es schwer, sich in einer neuen Umgebung zurechtzufinden.“ Aber er weiß auch, dass man sich Wünsche kaum erlauben kann. In der Regel würden seine Klienten an den Stadtrand verdrängt, und auch dort wird das Angebot immer schmaler. Janson: „Von Inklusion zu sprechen und gleichzeitig unsere Kunden an den Rand zu verdrängen, ist ein eklatanter Widerspruch.“ Zusammen mit Sozialarbeiter Tim Krämer geht Oli D. die Anzeigen im Internet durch. Weil er sich nicht selbst traut, bei den Hausverwaltern anzurufen, übernimmt das Krämer. Am andere Ende der Leitung geben ihm die Leute meist die gleiche Ant-



Lutz Pepping sagt, dass er weiß, was auf ihn zukommt, wenn er sich jetzt auf Wohnungssuche begibt



wort: „ALG-II-Empfänger nehmen wir nicht!“ Würde Krämer am Telefon auch noch erklären, dass Oli D. wegen seiner Lernschwierigkeiten betreut wird, dann würde überhaupt nichts mehr gehen, da ist sich der Sozialarbeiter sicher.

Am Anfang hatte Oli D. noch Hoffnung. Wenn es gut lief, schaute er sich pro Woche drei Wohnungen an. Er bekam zwar nie eine Zusage, aber immerhin: Es gab Angebote. Doch nach wenigen Monaten gab es nicht mal mehr das. „Wir denken, das liegt am kürzlichen Semesterbeginn“, sagt Krämer. Anfangs ging Oli D. auch noch zu den Wohnungsunternehmen hin und gab Bewerbungen ab. „Da hat sich jedoch nie jemand bei mir gemeldet“, sagt er enttäuscht und dann: „Ich suche weiter, aber ich glaube nicht, dass ich bald etwas finde.“

Sechs Monate suchen und dann immer noch keine Wohnung. Damit wäre auch Lutz Pepping nicht glücklich. Aber gegenüber Oli hat er einen entscheidenden Vorteil: Er hat Arbeit. Er unterrichtet als Referendar an der Ernst-Adolf-Eschke-Schule für Gehörlose. „Arbeit ist der Faktor, auf den es ankommt“, sagt er zum Thema Wohnungssuche. Vor zwei Jahren kam er von Hamburg nach Berlin, und ihm ist schnell klar geworden, worauf Vermieter in dieser Stadt

am meisten Wert legen: Dass das Einkommen nicht vom Jobcenter kommt.

Doch trotz fester Stelle und Gehaltsnachweis ahnt er, dass es nicht einfach werden wird mit der Wohnungssuche, die ihm nun ins Haus steht. Vor zwei Jahren suchte er schon einmal in Berlin, damals noch von Hamburg aus. Übers Internet fand er nichts, hatte aber Glück, dass ihm ein Bekannter ein Zimmer vermittelte. Doch jetzt will er etwas Größeres finden, eine Wohnung mit Arbeitszimmer.

Wie telefonieren ohne Gehör?

Wird es auch schwerer für ihn werden, weil er gehörlos ist? „Sicher“, sagt der 29-Jährige, „aber darauf bin ich vorbereitet.“ Und er hat für sich auch ein paar gute Argumente parat, die für ihn als Mieter sprechen: „Laute Nachbarn sind kein Problem für mich. Und ich höre keine Musik“, sagt Pepping. Und dann ein Schmunzeln: „Ich bin ein sehr friedlicher Mitbürger.“

Zur Wohnungsbesichtigung geht Pepping alleine. Er nimmt ein Hörgerät mit und nutzt auch seine Fähigkeit, Lippen zu lesen. Der Austausch mit dem Hausverwalter sei so kein Problem. Es wirkt ziemlich zuversichtlich, wenn er erzählt.

Nicht so bei Yvonne Fränk. Auch sie ist gehörlos. Für die Mutter einer 17-Jährigen ist das ein Riesenproblem beim Wohnungswechsel. Sie sucht seit einem Jahr eine neue kleinere Unterkunft, weil ihre Friedenauer Wohnung zu groß und zu teuer ist. Bei über 250 Internetangeboten hat sie angefragt. Oft kommt sie nicht einmal so weit, die Wohnung anzuschauen. „Es ist sehr ärgerlich“, sagt sie. „Im Internet verlangen sie bei den Immobilienanzeigen immer eine Telefonnummer. Ich schreibe dann oft, dass ich über E-Mail besser zu erreichen bin, aber dann kommt keine Antwort.“ Wenn es gar nicht anders geht, bittet sie ihre Tochter, bei der Hausverwaltung anzurufen. Aber die geht den ganzen Tag zur Schule und wenn sie abends nach Hause kommt, ist in den Büros niemand mehr zu erreichen. „Ich fühle mich doppelt behindert, und es belastet mich sehr“, sagt Fränk. Rund 100 Wohnungen hat sie besichtigt. Gefällt ihr eine, kommt die nächste Hürde. Wie überzeugt man sein Gegenüber davon, dass Gehörlosigkeit kein Problem für ein zuverlässiges Mietverhältnis ist? Man kann dem Hausverwalter oder Makler förmlich ansehen, was ihm durch den Kopf geht: Oje, taub – und wie kommunizieren wir da?

Wiebke Schönherr

■ Weitere Informationen zum Thema Barrierefreies Wohnen: www.mobidat.net www.rb-wohnungen.de

KOALITIONSVERHANDLUNGEN ZUM THEMA WOHNEN

Die Richtung stimmt

Bei ihren Koalitionsverhandlungen zur Bildung der künftigen Bundesregierung haben sich CDU/CSU und SPD auf Eckpunkte zur Wohnungspolitik geeinigt. Der Deutsche Mieterbund (DMB) sieht „wichtige Signale für eine bessere Wohnungspolitik“ und spricht von einem „großen Schritt in die richtige Richtung“. Der Berliner Mieterverein (BMV) sieht aber auch noch Nachbesserungsbedarf.

Am meisten Gesprächsstoff liefert die „Mietpreisbremse“: In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten sollen die Wiedervermietungs-mieten auf 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. In bestehenden Mietverhältnissen soll die Miete künftig nur noch um 15 Prozent innerhalb von vier Jahren steigen dürfen. „Es ist gut und richtig, dass die Mietpreisbegrenzung kommt“, sagt DMB-Präsident Franz-Georg Rips. „Wir hätten uns aber eine flächen-deckende Regelung gewünscht.“ Wo ein „angespannter Wohnungsmarkt“ herrscht, entscheiden die Bundesländer. „Die Ermächtigung dafür ist bei den Ländern schlecht aufgehoben“, sagt BMV-Geschäftsführer Reiner Wild. Die Mietpreisbremse verliere unnötig an Bedeutung, da sie „im Gestrüpp von Parteienproporz sowie sonstigen Länder- und Kommunalinteressen“ unterzugehen droht, so Wild.

Nur einen kleinen Schritt wagen die angehenden Koalitionäre bei der Modernisierungsumlage: Künftig sollen Vermieter nach einer energetischen Gebäudesanierung nicht mehr 11 Prozent der Modernisierungskosten auf

die Jahresmiete aufschlagen dürfen, sondern nur noch 10 Prozent. Außerdem soll der Zuschlag zeitlich begrenzt werden.



Foto: Peter Homann

„Modernisierung bleibt damit in Ballungsgebieten ein Verdrängungsinstrument“, erklärt Reiner Wild. Der BMV verlangt wie der DMB die Abschaffung der Modernisierungsumlage. Stattdessen sollen Verbesserungen der Energieeffizienz bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden. Zuschläge zur Miete müssten sich an der eingesparten Energie und nicht an den Modernisierungskosten orientieren. Nach Einschätzung des BMV sollte ein solcher Zuschlag bei einer Vollsanierung deutlich unter einem Euro pro Quadratmeter liegen.

Zwei eklatante Benachteiligungen der Mieter wollen Union und SPD abschaffen. Die Maklergebühren

dürften künftig nicht mehr auf den Mieter abgewälzt werden, sondern müssen von demjenigen getragen werden, der den Makler beauftragt hat – also in der Regel vom Vermieter. Außerdem soll künftig die tatsächliche Wohnungsgröße maßgeblich sein und nicht die im Mietvertrag angegebene. In der Rechtsprechung hatte sich unverständlicherweise durchgesetzt, dass Abweichungen um bis zu 10 Prozent folgenlos hingenommen werden

müssen. Aufgegriffen wurde die Mieterforderung, das Wohngeld anzupassen und die 2011 abgeschaffte Heizkostenkomponente wieder einzuführen.

Um den Wohnungsneubau anzukurbeln, will Schwarz-Rot in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf verbesserte Steuerabschreibungsmöglichkeiten gewähren. Für den Berliner Mieterverein ist das ein nicht nachvollziehbarer „Griff in die Mottenkiste“.

Ein langer Weg vom Wort zur Tat

Wild: „Mit der Wiedereinführung der degressiven Abschreibung wird die Verteilungsgerechtigkeit grob missachtet, weil diese steuerliche Förderung für die Eigentümer nicht bei den Mietern durch eine verringerte Miete ankommt.“ Stattdessen fordert Wild eine Erhöhung des Bundeszuschusses an der sozialen Wohnraumförderung.

Ausdrücklich begrüßen die Mieterorganisationen die angekündigte Aufstockung der Städtebauförderung auf 700 Millionen Euro, von denen 150 Millionen Euro für das Programm „Soziale Stadt“ vorgesehen sind.

Bei Redaktionsschluss waren die Koalitionsverhandlungen noch nicht beendet. Kommt es zu einer schwarz-roten Koalition, bleibt abzuwarten, wie der Koalitionsvertrag in den kommenden vier Jahren umgesetzt wird. Worte und Taten sind in der Politik bekanntlich nicht immer dasselbe.

Jens Sethmann

Das Problem ► der Mietenentwicklung hat in die schwarz-roten Koalitionsverhandlungen Eingang gefunden

Wohnungswirtschaft sieht Licht und Schatten

Die Mietpreisbremse wird von Vermieterseite scharf abgelehnt. „Mietpreisbremsen sind völlig kontraproduktiv“, meint etwa Axel Gedaschko, Chef des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. Ein Mietendeckel würde „Investitionen in die Sanierung und den Wohnungsneubau bremsen“. Der GdW begrüßt hingegen, dass die Verschärfung der Energieeinsparverordnung auf den Prüfstand kommen soll. Auch die Neuauflage des Förderprogramms „Altersgerechter Umbau“ und die Einsetzung einer Baukostenkommission befürwortet der GdW.

js

GATED COMMUNITIES

Geschlossene Gesellschaft

Längst gibt es auch in Deutschland abgeschlossene und gut bewachte Wohnquartiere für Besserverdienende. Je weiter sich die Schere zwischen Arm und Reich öffnet, desto mehr solcher „gated communities“ werden gebaut, auch in Berlin. Diplomatenpark, Prenzlauer Gärten und Marthashof sind nur der Anfang und ein Test der Investoren, was in der Stadt verkäuflich und vermietbar ist. Erstklassige Lage und Top-Ausstattung gehören zum Konzept.

Gated Communities sind der extremste Ausdruck der sozialen Abgrenzung einer kleinen Bevölkerungsgruppe gegenüber dem städtischen Umfeld. Sie widersprechen der Idee der Stadt als offenes, demokratisches, sozial integrierendes Gemeinwesen. Gerade in Zeiten zunehmender Verdichtung geht der Allgemeinheit damit öffentlicher Raum verloren. Im Extremfall können sich in Gated Com-

munities isolierte Parallelgesellschaften herausbilden. Der Zugang zu den Gebäuden der Allées des Châteaux in Berlin-Buch wird über die einzelnen Wohnungen gesteuert. Nur mit entsprechenden Sicherheits-Cards kommen Fahrzeuge auf das Areal. Auch die Stadtvillen im Diplomatenpark an der Clara-Wieck-Straße im Stadtteil Tiergarten sind eingezäunt und von Besuchern nur mit Zustimmung des Doorman zu betreten. Zum Sicherheitsstandard gehören die Videoüberwachung des Hauseingangs und der Tiefgarage, eine Video-Gesprächsanlage, ein Überfallknopf und Aluminiumrollläden sowie Alarmglas im Erdgeschoss. Hier wohnen vor allem Diplomaten mit ihren Familien. In den „Classic Flats“ und „Townhouses“ der Wohnanlage Marthashof im Stadtteil Prenzlauer Berg wohnen vor allem Ärzte, Architekten, Manager und Künstler – in exklusiven Eigentumswohnungen, aber auch zur Miete. Eine 70-Quadratmeter-



„antisoziale Plastik“ und die „Verwüstung des historischen Standorts einer einmaligen sozialen Einrichtung“ protestiert. Streitpunkt ist die Nutzung des zur Straße offenen, 400 Quadratmeter großen Freigeändes.

Familie S. zog als eine der ersten in den Marthashof. Auch wenn Martin und Simone S. gut verdienen – als reich betrachten sie sich nicht. Sie seien hierher gezogen, weil sie hier

Sicherheits- und Szenegefühl zugleich

sowohl das Umfeld der „Szene“ haben als auch Ruhe und Sicherheit. Simone S.: „Das ist hier doch mehr eine gefühlte Abgeschlossenheit.“ Anwohner fühlen sich dagegen tatsächlich ausgeschlossen, denn die abgeschirmten Siedlungen partizipieren vom Kiez, geben diesem allerdings nichts zurück.

In den Prenzlauer Gärten, Berlins erstem Townhouse-Quartier nach englischem Vorbild, an der neuen Straße „Am Schweizer Garten“, an der Grenze zwischen den Stadtteilen Prenzlauer Berg und Friedrichshain gelegen, wohnen nach Auskunft des Vermieters zu 90 Prozent Familien. „Paradiesisch wohnen – mitten in Berlin!“ verspricht das Vertriebsbüro, das gern auf die Nähe zum Volkspark Friedrichshain verweist und Parallelen zum Hyde Park in London und zum Englischen Garten in München bemüht. Das Areal ist von einem mannshohen Zaun umgeben. Das Rolltor an der Straße Am Friedrichshain ist zurzeit noch geöffnet.

Berlins erstes geschlossenes Townhouses-Quartier: die Prenzlauer Gärten



Fotos: Nils Richter



Neues Gated-Community-Bauprojekt „Heydt-Eins“ in Tiergarten

munities isolierte Parallelgesellschaften herausbilden.

Auch in Berlin trennen Zäune inzwischen Arm und Reich – die baulichen Maßnahmen entsprechen den Mauern im Kopf. Gleich und gleich gesellt sich gern, und wer viel zu verlieren hat, will auch viel Sicher-

Wohnung kostet zurzeit 1200 Euro Miete im Monat. Als die Stofanel Investment AG 2008 ihr Projekt eines „Urban Village“ auf der Brache an der Schwedter Straße vorstellte, formierte sich die „AnliegerInitiative Marthashof“ (AIM), die seitdem gegen die „erlebte Gentrifizierung“, die



*Viel Sicherheit –
aber das Wohnen
findet hinter
Gittern statt:
Diplomatenpark
in Tiergarten*

Geplant ist allerdings, es nachts abzuschließen und mit einem Chipkartensystem auszustatten. Weitere Großprojekte entstehen zurzeit an der Bäckewiese in Griebnitzsee und an der Clayallee in Zehlendorf – gegen den massiven Protest

das Gemeinwohl im Blick. Trotzdem: Prof. Dr. Tilman Harlander vom „Institut Wohnen und Entwerfen“ der Universität Stuttgart sieht diese Entwicklungen als zugespitzten Ausdruck einer sich vertiefenden Kluft zwischen Arm und Reich und dem

Siedlungsorganisation wäre, dass die Nachbarschaft jedes Einzelnen allein von der ökonomischen Leistungsfähigkeit bestimmt würde.“ Sein Fazit: „Demokratisch legitimierte und leistungsfähige Kommunen schützen vor den gesellschaftlichen Risiken, die mit einer privatwirtschaftlichen Siedlungsorganisation verbunden sind.“ Aber was passiert, wenn die Leistungsfähigkeit der Kommune immer mehr zurück geht? Sozial und funktional durchmischte Quartiere waren bisher charakteristisch für viele städtische Quartiere. Inzwischen ist eine verstärkte Tendenz zu sozial homogeneren Vierteln zu beobachten, wo Menschen wohnen, die bestimmte Lebensstile und Wertvorstellungen teilen. Strukturell erzwungen findet andererseits eine sozialräumliche Verdichtung bestimmter Problemgruppen in sozial benachteiligten Quartieren statt. Die Spaltungs- oder doch zumindest sozialräumlichen Differenzierungsprozesse bilden die vertikale Schichtung einer Gesellschaft horizontal im Raum ab.



Die 70-Quadratmeterwohnung kostet 1200 Euro: Marthashof

von Anwohnern und Naturschützern. Die Strelitzki-Gruppe baut in Alt-Stralau 34 Townhouses mit einer „Privatstraße“. Auch das „Goldene Haus“ in Alt-Stralau wird über einen Doorman verfügen. Hier werden die Wohnungen vor allem an Ausländer verkauft. Nach Auskunft der Investoren legen diese besonderen Wert auf einen gehobenen Sicherheitsstandard. Die Universität Stuttgart untersuchte im Rahmen des Forschungsprojektes „Zukunft der Stadtgesellschaften“ auch Tendenzen „residentieller Segregation“. Steuert Deutschland auf Verhältnisse zu, in denen Arme und Reiche strikt getrennt voneinander leben? Noch ist „bewachtes Wohnen“ hierzulande eine Randerscheinung. Noch hat das Planungsrecht

damit einhergehenden allmählichen Auseinanderdriften der Stadtgesellschaften. Er fragt: „Entwickelt sich das neue Stadtwohnen zu einer Domäne der Reichen und Superreichen, in der für Arme, ja selbst für klassische mittelständische Familien kein Platz mehr sein wird?“

Die Stadtgesellschaft driftet auseinander

Prof. Dr. Georg Glasze vom Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg verweist darauf, dass in den Gated Communities auch die Gefahr besteht, dass sich autoritäre oder oligarchische Strukturen entwickeln – als Alternative zu einer öffentlich-kommunalen Organisation: „Konsequenz einer solchen

Wohnform mit Wachstums-Trend

Gated Communities sind abgeschirmte, geschlossene und bewachte Wohnkomplexe mit Zugangsbeschränkungen. Die Größe reicht von einzelnen Appartementblöcken bis zu großflächigen Siedlungen für über 100000 Einwohner mit eigener Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Gemeinschaftseinrichtungen, Schulen, Krankenhäusern und Arbeitsstätten. Seit den 1970er-Jahren steigt die Zahl dieser Wohnkomplexe kontinuierlich, vor allem in den Ballungszentren Nord- und Südamerikas. Auch in Asien und Europa gibt es seit Beginn des 21. Jahrhunderts diese Wohnform. *rb*

Das vom preußischen Stadtplaner James Hobrecht 1868 formulierte Ideal vom „empfehlenswerten Durcheinanderwohnen“, das mehr als ein Jahrhundert lang den Berliner Städtebau dominierte, steht auf dem Prüfstand. Bleibt zu hoffen, dass es in Berlin bei der „Light-Version“ der Gated Communities bleibt. Die freie Zugänglichkeit des öffentlichen Raums gehört zu den unbedingt schützenswerten Kernbestandteilen der Städte.
Rainer Bratfisch

HAUSHALTAUFLÖSUNGEN

Sauberer Vertrag, fester Preis

Wer nicht wie Diogenes in der Tonne haust, erlebt das öfters: Der Keller ist zu voll, oder die neue Wohnung braucht neue Möbel, die alten müssen weg. Das wird mühsam. Alles ins Auto schleppen und zum Recyclinghof fahren, vielleicht sogar mehrfach? Nicht jeder hat die Zeit oder einen Führerschein. Da hilft ein Anruf bei einem Entsorgungsunternehmen. Doch wer an einen seriösen Entrümppler geraten will, sollte gewisse Tipps beachten.

Horst Klein* hat den Boden unter den Füßen verloren. Werbeblatt für Werbeblatt, Zigarettenschachtel für Zigarettenschachtel, Rechnung für Rechnung. Die letzten Monate, die er in seiner Wohnung nahe des Schillerparks lebte, trat er nur noch auf einem Müllhaufen herum, mehrere Zentimeter dick. Der Boden darunter: Nicht mehr zu sehen. Er hauste in einer Messie-Wohnung, zugemüllt, verraucht, ein beißender Gestank von verschimmelten Lebensmitteln in der Luft. Im Oktober zog Horst Klein ins „Betreute Wohnen“. Und jetzt, wenige Tage später, steht Erdal Yildiz mit seinen Männern im Wohnzimmer, mit Schaufel, Schutzanzug und Mundschutz ausgestattet, und transportiert in Mülltüten das frühere Leben von Horst Klein ab. Erdal Yildiz ist Chef des Entsorgungsunternehmens „Kraftzone“ und sagt: „Für mich ist das nichts Besonderes mehr.“

Yildiz, 35 Jahre alt, arbeitet seit vielen Jahren als Entsorger. Er könnte sich theoretisch auch Entrümppler oder Haushaltsauflöser nennen. Sie gehören alle zur gleichen Branche, und alles sind ungeschützte Berufsbezeichnungen. Jeder kann sich so nennen, keiner braucht eine Ausbildung dafür. Ein Papier mit seinem Angebot an den Laternenpfahl geklebt, eine Internet-Seite gebastelt, eine Klein-Anzeige geschaltet und

„Man erfährt viel über den Menschen“

schon hat man diesen Beruf. Doch trotzdem – oder gerade deswegen – gibt es in der Branche große Qualitätsunterschiede. Denn der eine will vor allem schnelles Geld, der andere einen guten Job machen. Und weil

Yildiz einen guten Job machen will, hat er gelernt. Nicht in einer Ausbildung, aber in einem Entsorgungsfachbetrieb – und vom Leben.

Als der Weddinger Anfang 20 war, jobbte er im evangelischen Geriatriezentrum. „Meine Leidenschaft sind die Menschen – ich könnte nicht im Büro sitzen“, erzählt er. Yildiz ist kommunikativ, unterhält sich gern. Und so bekam er damals im Geriatriezentrum auch mit, dass viele Menschen Hilfe beim Ausräumen ihrer Wohnung benötigen, wenn sie in ein Heim umziehen. Er packte ehrenamt-

über Menschen. Wer eine Wohnung betritt, überschreitet die Grenze der Intimität, der weiß schnell, was das für einer ist, der da wohnt. „Ich kann mittlerweile fast sagen, was jemand liest, wenn ich dessen Wohnung betrete“, erzählt Yildiz. „Und man kann sich sicher sein, dass bei einer alten Frau immer ein Pelzmantel im Schrank hängt und im Wohnzimmer-schrank ein Porzellangeschirr steht. Bei den Jüngeren ist alles Ikea.“

Der klassische Fall, das Entsorgen nach einem Todesfall, sei seine häufigste Aufgabe, doch bei Weitem nicht die einzige, meint Yildiz. Sein Auftragskalender liest sich eher wie das Buch der vielen Lebenswege. Da steht neben der Räumung der Wohnung eines Verstorbenen auch die Entrümpelung einer Brandwohnung drin, an einem anderen Tag ist ein Keller dran oder ein Dachgeschoss. Das eine Mal hilft er einer jungen Berliner, die ihren Wohnsitz ins Ausland verlegt und ihren gesamten Haushalt loswerden muss. Das ande-



Erdal Yildiz ist Chef des Entsorgungsunternehmens „Kraftzone“ – er sagt: „... aus Leidenschaft“

Gelegentlich ► müssen sich Entsorger erst einen Weg bahnen



Fotos: Nils Richter

lich an, wenn die alten Herrschaften ihren Haushalt auflösten, und stellte fest: Das ist eine Geschäftsidee, daraus lässt sich etwas machen. Zuerst arbeitete er mit seinem Bruder zusammen, als der einen Fachbetrieb für Entsorgungen aufmachte. Vor knapp zwei Jahren gründete Yildiz die „Kraftzone“.

Und das hat er nun davon. Er steht in einer Messie-Wohnung knöcheltief im Müll. Er ist nicht angewidert, er macht seine Arbeit. Und lernt viel

re Mal zieht eine Rentnerin ins Heim und muss sich verkleinern. Yildiz holt dann nur einen Teil des Haushalts ab.

Bevor der Entsorger einen Auftrag annimmt, schaut er sich erst an, was es überhaupt zu entsorgen gibt. Und ob noch wertvolle Sachen unter dem Hausrat sind. Denn ein Entsorgungsunternehmen macht in der Regel beides: Reines Entrümpeln sowie die Haushaltsauflösung, bei der dem Kunden Wertgegenstände gutge-



rümpfer und stellen mitten beim Aufräumen fest, dass es länger dauert als gedacht. Und dann hat man den Ärger!“

Yildiz mag seine Arbeit sehr, aber von manchen seiner Kollegen ist er nicht gerade angetan. „Einige schwarze Schafe ziehen die Branche in den Schmutz“, sagt er. Schon ein paar Testanrufe bei willkürlich ausgewählten Berliner Entsorgungsfirmen zeigen, wie uneinheitlich die Branche agiert. Zur Anfrage steht: der Abtransport eines kleinen Kühlschranks, einer Waschmaschine, eines Doppelbetts sowie einer großen Couch. Schon bei diesem Mini-Auftrag lassen sich die Firmen nicht nur unterschiedlich bezahlen, sie schätzen die Menge der Ware auch völlig verschieden ein. Das erste Unternehmen würde die Sachen für 100 Euro abholen, schätzt

Drei Anbieter, drei Preise

sie auf zwei bis drei Kubikmeter bei 40 Euro pro Kubikmeter. Das zweite Unternehmen schätzt die gleiche Menge auf vier bis fünf Kubikmeter à 40 Euro. Das Angebot klettert dort auf circa 180 Euro. Das dritte Unternehmen fährt eine neue Rechnung auf: Doppelbett und Sofa seien ungefähr vier Kubikmeter für insgesamt 120 Euro. Kämen noch pauschal 30 Euro für Waschmaschine und Kühlschrank hinzu. 150 Euro will es insgesamt für den Abtransport.

So günstig die Angebote klingen: Der Experte würde ablehnen. „Keine Kubikmeterpreise akzeptieren“, warnt Bernd Ruschinzik, Jurist bei der Verbraucherzentrale. „Denn wie definiert man einen Kubikmeter?“ fragt er. „Wenn der Wohnzimmer-schrank zusammengebaut ist, oder wenn er zerlegt ist? Wenn er innen hohl oder gefüllt ist?“ Und wer garantiert, dass dem Mitarbeiter vor Ort nicht plötzlich auffällt, dass es doch eher doppelt so viele Kubikmeter sind?

Nur eine der angerufenen Firmen geht den Auftrag von einer anderen Seite an. Die Dame am Apparat rechnet in Arbeitszeit und Anzahl der Mitarbeiter, die nötig wären. Zwei bis drei Stunden, zwei kräftige

Männer, veranschlagt sie. Die Verbraucherzentrale hält den Daumen hoch: So sollte es gemacht werden. Doch die Seriosität hat ihren Preis: 250 bis 350 Euro verlangt die Firma. Jurist Ruschinzik rät, möglichst im Bekanntenkreis zu fragen, wer einen guten Entrümpfer kennt. Erdal Yildiz würde sofort nicken. Die meisten seiner Aufträge bekommt er über Weiterempfehlungen, erzählt er. Ein zufriedener Kunde ist für ihn nicht

Brauchbare Gegenstände werden gegen die Räumungskosten aufgerechnet – wenn denn welche vorhanden sind

geschrieben werden. Yildiz geht also durch die Wohnung und hält Ausschau nach einem funktionierenden Kühlschrank oder einer netten Lampe, alten Briefmarken oder wertvollen Uhren. Arbeitszeit und Anzahl der Mitarbeiter, die er für die Entrümpelung zur Verfügung stellen muss minus dem Wert der noch brauchbaren Sachen – das macht die abschließende Rechnung aus. Wenn er räumt, wird alles sofort getrennt. Die guten Sachen in die eine Ecke, der Sperrmüll in die andere. Ausnahme: Todesfall. Dann trägt er mit seinen Mitarbeitern in aller Stille die Sachen raus. „Da stehen wir nicht rum und schauen, was noch besonders wertvoll sein könnte.“ In den anderen Fällen kann er forscher sein. Bevor er den Vertrag aufsetzt, schätzt er ein, welche Gegenstände noch Wert haben, fotografiert sie, macht sein Angebot. Bevor er mit seiner Arbeit anfängt, will er alles genau abklären. „Es muss alles im Vertrag festgehalten werden.“ Yildiz wiederholt und wiederholt das. Zu oft hat er von Verträgen gehört, die nur unklar ausgehandelt wurden. Da steht dann nur ein Ungefähr-Preis und eine Kubikmeterzahl, die man so oder so interpretieren kann. Doch ein handwerklich sauberer Vertrag ist die beste Absicherung. Für beide Seiten. „Man muss unbedingt einen festen Preis vereinbaren“, gibt der Kraftzone-Chef noch als Tipp. „Sonst hat man alles zum Auszug vorbereitet, dann kommen die Ent-



nur das Ende eines Auftrags, sondern auch der Beginn eines neuen. Yildiz weiß, wie wertvoll ein guter Ruf in dieser Branche ist.

Wiebke Schönherr

** Name von der Redaktion geändert*

Selbst entsorgen?

Wer einen Haushalt auflösen will oder muss, kann die Kosten senken, die bei einer gewerblichen Haushaltsauflösung entstehen, wenn er vorher selbst eine Tour zum Recyclinghof macht. In Berlin unterhält die Berliner Stadtreinigung (BSR) 15 Recyclinghöfe, auf denen Sperrmüll abgeladen werden kann. Bis zu zwei Kubikmeter Sperrmüll können dort kostenfrei abgegeben werden. Das entspricht etwa einer Ladung, die in einen Kombi mit umgeklappter Sitzbank passt. Es gilt dabei das tatsächliche Volumen. Wer also eine große Schrankwand abgeben will und noch ein paar Stühle dazu, sollte diese vorher soweit zerkleinern, dass sie tatsächlich nicht mehr als 2x1x1 Meter einnehmen. Wer größere Mengen abliefern will, wird bei der BSR zur Kasse gebeten und kann den Sperrmüll nur zum Abfallbehandlungswerk Süd in der Gradestraße bringen.

WS

DIE BELETAGE

Schöner Wohnen im 19. Jahrhundert

Wer in einem Berliner Altbau im Vorderhaus und in der ersten Etage wohnt, kann sich – von den Räumlichkeiten her – glücklich schätzen. In der „Beletage“ sind die Decken höher, es gibt generell mehr Raum und Luft, alles ist großzügiger gestaltet als im Rest des Hauses. Darüber hinaus haben sich in diesen Wohnungen oft der ausgesprochen reichhaltige Deckenstuck und die aufwendig gearbeiteten Türen aus der Gründerzeit erhalten – eine ornamentale Ausstattung, die heute wieder vorbehaltlos für „schöner Wohnen“ steht.

Beletage des ►
Pankower Stuhl-
rohrfabrikanten
Fritz Heyn (um
1920, Original im
Museum Pankow)

Ursprünglich war der Unterschied bei der Innenausstattung zwischen den Wohnungen in der ersten Etage, die mit gutem Grund auch Beletage, also das „schöne Geschoss“, genannt wurde, und den übrigen Wohnungen eines Altbaus noch weitaus größer. Denn wohnte man in der Beletage, gehörte man zu den Gutsituierteren, die repräsentative Räume für ihren gehobenen Lebensstil unterhalten konnten. Zwar bestimmte vor allem die sogenannte „gute Adresse“ das gesellschaftliche Ansehen des bürgerlichen Bewohners. Aber auch unter ein und demselben Dach gab es ein erhebliches Prestigegefälle zu beachten.

Jenseits der Beletage nahm der Wohnwert nach oben wie nach unten rapide ab. Die schlechtesten Wohnungen lagen im Keller und im Dachgeschoss. Die besten und größten Wohnungen befanden sich im ersten Obergeschoss, allenfalls noch im zweiten. In den darüber liegen-

den Etagen war der Gebrauchswert der Wohnung wegen des unbequemen Treppensteigens schon erheblich gemindert. Eine Wohnung im



Foto: Sabine Münch

Foto: Sabine Münch

vierten Stock war an sogenannte bessere Leute gar nicht mehr zu vermieten. Findige Hausbesitzer zeichneten deshalb oberhalb von Souterrain und Parterre – beschönigende Ausdrücke für Keller beziehungsweise Tief- und Erdgeschoss – noch ein Hochparterre oder einen Zwischenstock aus, um auf diese Weise in der Etagenanzahl möglichst nicht über ein drittes Stockwerk hinauszukommen. Die Innenausstattung orientierte sich am jeweiligen Wohnwert der Etagen beziehungsweise der Gebäudeteile. Sowohl bei den Fußböden, Treppen, Öfen und Türen als auch bei den Fenstern und Tapeten wurden im Vorderhaus in der Regel bessere Materialien in dekorativerer Ausführung verwendet als im Hinterhaus. Entsprechend setzte sich die Abstufung im Vorderhaus noch einmal stockwerksweise fort.

Wie sich im Einzelnen die Qualität der Ausstattung unterschied, führt anschaulich ein handschriftlicher Vertrag von 1901 vor, der zwischen dem Bauherrn Emil Matthey und dem Baumeister Johannes Strache anlässlich der Herstellung des Hauses Skalitzer Straße 99 in Kreuzberg geschlossen wurde. Unter Punkt 15

Repräsentativer Bürgerstolz

Der Begriff „Beletage“ leitet sich vom französischen „bel étage“ ab und bedeutet „schönes Geschoss“. Dabei handelte es sich ursprünglich um die Repräsentationsräume in adligen Wohnhäusern, die sich immer im ersten Stock befanden. Die antiken Kulturen kannten ein solches edles Obergeschoss noch nicht. Es wurde erst im Mittelalter als „piano nobile“ (italienisch für „vornehmes Geschoss“) in seiner bis heute bedeutsamen Form ausgeprägt. Die aus dem Französischen eingedeutschte Bezeichnung kam erst in der Gründerzeit auf. Nach dem Vorbild der Paläste und Schlösser des Adels wurde ein herausgehobenes erstes Stockwerk auch in gründerzeitlichen Villen sowie in repräsentativen städtischen Mietshäusern angelegt. Das aufkommende Bürgertum wollte sich ebenfalls entsprechend repräsentieren können.

js

Tapeten nach Status

wird festgehalten: „Sämtliche Deckenflächen werden geseift und mit getönter Leimfarbe gestrichen, der Stuck an den Decken ist mit Ölwachsfarbe im Tapetenton zu streichen. Im I. und II. Stock ist der Stuck teilweise echt zu vergolden.“ Punkt 16 präzisiert die Tapezierarbeiten: „Die Tapeten der Vorderzimmer und Berliner Zimmer der großen Wohnungen im I. und II. Stock sind im Werte von



hatten ebenfalls ein höheres erstes Geschoss. Zum Anderen aber ist sie dem erhöhten Lichtbedarf in den unteren Etagen geschuldet. Reichhaltige Stuckverzierungen und opulente Fensterrahmungen, die zu den oberen Geschossen hin abnehmen, betonen den ersten Stock zusätzlich an der Außenfassade.

Das gemeinsame Wohnen in einer stockwerksweise geschichteten, sowie in Vorder- und Hinterhaus unterteilten Gesellschaft verschiedener sozialer Klassen hatte Berlins Baurat James Hobrecht 1868 in seiner Schrift „Über die öffentliche Gesundheitspflege“ als vorteilhaft angesehen. Dabei beschwört er „aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichten“ die „Durchdringung“ anstelle der „Abschließung“. Im Gegensatz zur strengen Spaltung englischer Städte in äußerst homogene

Von der Beletage ins Dachgeschoss

Arbeiter- und Villenviertel gingen in den Berliner Mietskasernen die Kinder aus den Kellerwohnungen über denselben Hausflur wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns.

Wie weit allerdings die Lebensbedingungen der einzelnen Mieter in einem Berliner Mietshaus auseinanderklaffen konnten, veranschaulicht eine Berliner Statistik von 1870, die



Foto: Sabine Münch

bis zu 2 Mark pro Rolle zu verwenden. Alle anderen Vorderzimmer und Berliner Zimmer erhalten Tapeten bis zu 1 Mark pro Rolle. Die Herrenzimmer im I. und II. Stock erhalten Tapeten im Werte von 1,25 Mark die Rolle, die Zimmer im Quergebäude und Seitenflügel Tapeten im Werte von bis zu 40 Pfennigen pro Rolle.“ Ein zeitgenössischer „Mietspiegel“ von 1908 listet die dementsprechend abgestuften Jahresmieten für Vorderhauswohnungen in Berlin auf. So kosten „hochherrschaftliche Wohnungen mit sieben Zimmern im Westen, Süden und Nordwesten (am Tiergarten) und auch in der inneren Stadt: Parterre 2300 bis 5500, I. Etage 2400 bis 6000, II. Etage 2400 bis 5500, III. Etage 2300 bis 5000, IV. Etage 2000 bis 3300 Mark“.

Auch von außen lässt sich die bevorzugte, herausgehobene erste Etage an den Fassaden ablesen. Das Stockwerk ist oft höher, entsprechend sind die Fenster größer. Die Berliner Bauordnung von 1887 legte die Mindesthöhe der Geschosse bei 2,50 Meter fest, zehn Jahre später wurde sie auf 2,80 Meter angehoben. Tatsächlich findet man die geforderte Mindestraumhöhe nur im Keller und in den oberen Stockwerken, die Geschosse dazwischen sind in der Regel höher. Bei der Beletage können es sogar mehr als vier Meter sein. Diese große Deckenhöhe lässt sich zum Einen auf die architektonischen Vorbilder zurückführen, an denen sich die Gründerzeitbauten orientierten: Die Paläste des Adels

den Zusammenhang von Todesfällen und Stockwerkszugehörigkeit festhält. So lag die Sterblichkeit in der Beletage bei 21,6 pro 1000 Personen, in Kellerwohnungen bei 25,3 und bei Bewohnern über dem 3. Stock sogar bei 28,2.

Heute hat sich die Wertschätzung der einzelnen Etagen grundlegend verschoben. Wer etwas auf sich hält, zieht ins oberste Stockwerk, am besten mit Sonnenterrasse über den Dächern von Berlin. Ein ausgebautes Dachgeschoss ist sozusagen die Beletage des 21. Jahrhunderts. Dank

■ *Ausstellung einer im Stil von 1900 eingerichteten Beletage-Wohnung: Museum Pankow, Heynstraße 8, 13187 Berlin, Öffnungszeiten: Dienstag, Donnerstag, Samstag, Sonntag 10 bis 18 Uhr, Eintritt frei*



Foto: Waldemar Titzenthaler

Wohnung des Charlottenburger Textilfabrikanten Dr. Erich Goeritz um 1923

Aufzug, Zentralheizung, Gasversorgung und Wärmedämmung kann man so mühelos der allzu großen Straßennähe entfliehen und muss zudem kein Fußtrappeln über sich ertragen. Auch die Wohnungen im Hinterhaus können je nach Wohnlage heute begehrter sein als jene im Vorderhaus – schon deswegen, weil sie abseits des Straßenlärms liegen. Das Lebensgefühl in der Beletage um 1900 kann man indessen immer noch sehr anschaulich im Museum Pankow nachempfinden: Eine Dauerausstellung zum bürgerlichen Leben um die Jahrhundertwende befindet sich in der ehemaligen Wohnung des Stuhlrohr-Fabrikanten Fritz Heyn in Pankow. Im Inneren des Mietshauses ist die restaurierte Treppenhausbemalung zu sehen, und in der Beletage befinden sich zwei in Stuck und Bemalung vollständig erhaltene, bürgerliche Repräsentationsräume aus dieser Zeit. *Jens Sethmann*

◀ *Zeitgenössische Einrichtung einer herrschaftlichen Gründerzeitwohnung in Prenzlauer Berg*

■ *Bestellung der Bonitätsauskunft*
 Per Post:
 Schufa Holding AG
 Postfach 610410
 10927 Berlin
 Telefonisch:
 ☎ 01805424832
 (14 Cent pro Minute aus dem deutschen Festnetz, 42 Cent über Mobilfunk)
 Online:
www.meine-schufa.de

Wer sich auf ▶ eine Wohnung bewirbt, wird vom Anbieter gründlich „durchgecheckt“

SELBSTAUSKUNFT BEI WOHNUNGSANMIETUNG

Grenzenlose Neugier

Schon vor der Unterzeichnung des Mietvertrags müssen Wohnungssuchende eine ganze Menge von sich preisgeben. Ohne Fragenbogen zur Person, Einkommensnachweis, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung und Schufa-Auskunft läuft mittlerweile gar nichts mehr. Die Neugierde vieler Vermieter geht über etliche Grenzen hinaus.

Meist müssen Mietinteressenten schon bei der Wohnungsbesichtigung einen Fragebogen ausfüllen, mit dem sie regelrecht „durchleuchtet“ werden. Wer die Wohnung haben will, wird wohl oder übel alle Fragen beantworten müssen – allerdings darf er in einigen Punkten flunkern. Persönliche Vorlieben und Umstände, die mit dem Mietvertrag nichts zu tun haben, etwa welche Musik man hört, ob man Wohngeld bekommt oder Mitglied im Mieterverein ist, gehen den Vermieter ebenso wenig etwas an wie eventuelle Vorstrafen. Daher muss man hier auch nicht wahrheitsgemäß antworten. Ein berechtigtes Interesse hat der Vermieter dagegen am Familienstand oder am monatlichen Einkommen des Mietinteressenten. Auch bei der Frage, wie viele Personen einziehen werden und ob man Haustiere hat, sollte man richtige Angaben machen. Wer sich zu Unrecht als verheiratet ausgibt, riskiert unter Umständen sogar die Anfechtung oder Kündigung des Vertrags. Das gleiche gilt bei der Angabe eines überhöhten Einkommens.

In erster Linie interessiert den Vermieter aber, ob sein künftiger Mieter stets pünktlich die Miete zahlt. Unzuverlässige Zahler oder gar „Mietnomaden“ sollen dadurch schon im



Illustration: Julia Gandras

Vorfeld aussortiert werden. Dass eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom Vorvermieter nur geringe Aussagekraft hat, sollte sich eigentlich bei Wohnungsanbietern herumgesprochen haben, dennoch wird ein solcher „Persilschein“ fast immer verlangt. Dabei hat man mit dem wenig aussagekräftigen Papier so manches Problem: Mieter haben keinen Anspruch darauf, dass ihr Ex-Vermieter eine solche Bescheinigung ausstellt. Wohnungssuchende, die keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vorlegen können, müssen aber nicht verzweifeln. „Trotzdem bewerben und das Gespräch mit dem Vermieter suchen“, empfiehlt man beim Berliner Mieterverein. Die pünktliche Mietzahlung kann auch durch Vorlage der Kontoauszüge nachgewiesen werden – ein vernünftiger Vermieter wird das akzeptieren.

Fast immer wird bei der Wohnungsbewerbung eine Bonitätsprüfung durch die Schufa („Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung“) oder eine anderen Auskunftfei (zum Beispiel Bürgel, Creditreform oder Infoscore) verlangt. Hier gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder holt der Mieter die Auskunft selber ein oder er gibt dem Makler beziehungsweise dem potenziellen Vermieter die schriftliche Einverständniserklärung dazu. Nachteil im ersten Fall: Sie kostet den Mieter 18,50 Euro. Allerdings können Verbraucher


Auskünfte für den Mieter – Auskünfte für den Vermieter

einmal im Jahr kostenlos eine Selbstauskunft einholen. Wichtig zu wissen ist, dass diese Auskunft aus zwei Teilen besteht: „Ein Teil enthält sämtliche gespeicherten Daten, er ist nur für die persönlichen Unterlagen bestimmt und sollte nicht an den Vermieter weitergegeben werden.“ Der zweite, reduzierte Teil enthält „die Informationen, die nötig sind, um Vertrauen zwischen dem Verbraucher und dem Geschäftspartner aufzubauen“, wie es bei der Schufa heißt.

Für den Fall, dass der Vermieter die Auskunft einholt, gelten strenge datenschutzrechtliche Bestimmungen, so der Schufa-Sprecher. Unternehmen der Wohnungswirtschaft bekommen – anders als Kreditinstitute – eine sogenannte B-Minus-Auskunft. Lediglich „Negativinformationen“, also zum Beispiel gerichtlich titulierte Forderungen, eidesstattliche Versicherungen oder die Anmeldung einer Privatinsolvenz sind aufgeführt. Private Vermieter mit einem Bestand unter 100 Wohnungen bekommen von der Schufa keine Auskunft, sie müssen auf andere Anbieter ausweichen oder die Bonitätsabfrage über den Eigentümerverband, zum Beispiel „Haus & Grund“ abwickeln. In jedem Fall gilt: Wer einen negativen Schufa-Eintrag hat, ist aus dem Rennen. Für immer mehr Menschen ist das ein Riesen-Problem, zum Beispielweise Einträge über Kredite erst drei Jahre nach der Tilgung gelöscht werden. *Birgit Leib*

Selbstauskunft einholen

Welche Daten bei den Auskunftfeien gespeichert sind und nach welchem Zeitraum sie gelöscht werden, ist ziemlich undurchsichtig. Immer wieder gibt es Meldungen über Fehler. Es empfiehlt sich daher, von der Gratis-Auskunft einmal im Jahr Gebrauch zu machen und auf der Löschung zu Unrecht gespeicherter Informationen zu bestehen. Alle Auskunftfeien sind gesetzlich verpflichtet, Informationen über die gespeicherten Daten herauszugeben. Auch von wem die Daten stammen und an welche Firmen sie herausgegeben wurden, muss mitgeteilt werden. *bl*

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.




Instanzen-Rechtsprechung

Vorbehaltlose Zahlung

Zahlt der Mieter die volle Miete trotz Mängelanzeige vorbehaltlos weiter an den Vermieter, kann er später die überzahlte Miete nicht mehr vom Vermieter zurückfordern. Denn in einem solchen Fall ist die Kenntnis des Mieters von seinem Mietminderungsrecht anzunehmen, weshalb eine Rückforderung geleisteter Mieten nach § 814 BGB ausgeschlossen ist.

Kammergericht vom 21.12.2012 – 8 U 286/11 –

 Langfassung im Internet

Das Kammergericht weist darauf hin, dass § 814 BGB zwar eine Kenntnis des Mieters vom Nichtbestehen der Mietforderung erfordere und dass Zweifel daran, dass diese Voraussetzung vorliege, zu Lasten des darlegungs- und beweispflichtigen Leistungsempfängers, also des Vermieters, gingen. Jedoch führe die übliche Rechtskenntnis in einschlägigen Kreisen zu einem Anscheinsbeweis. Dass im Regelfall beim heutigen Kenntnisstand der beteiligten (Mieter-)Kreise von deren Rechtskenntnis einer Minderungsbefugnis auszugehen sei und damit die Vorschrift des § 814 BGB anzuwenden sei, habe schon der BGH entschieden (Urteil vom 16.7.2003 – VIII ZR 274/02 –).

Fehlerhafte Heizkostenabrechnung

Bei lediglich materiellen Fehlern der Abrechnung steht dem Mieter gegen den Vermieter kein Anspruch

auf Neuerteilung der Abrechnung zu.

LG Berlin vom 24.5.2013

– 63 S 339/12 –, mitgeteilt von RA Manfred Lenz

Das Landgericht weist unter Hinweis auf die BGH-Entscheidung vom 7.12.2011 (– VIII ZR 118/11 –) darauf hin, dass der Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nur zur fristgemäßen Erteilung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung verpflichtet ist. Dem sei die Vermieterin in den streitgegenständlichen Abrechnungszeiträumen – was die Mieterin auch nicht in Abrede stelle – nachgekommen. Die Mieterin rüge lediglich materielle Fehler, insbesondere die Umlage von – ihrer Auffassung nach – nicht umlagefähigen Wärmelieferungskosten.


Dies indes verpflichte die Vermieterin nicht zur Neuvernahme der Abrechnung. Die Mieterin könne unter Zugrundelegung ihrer Rechtsposition eine Nachzahlung verweigern oder gegebenenfalls nach Einsichtnahme in die Belege einen womöglichen Guthabenanspruch geltend machen; einer neuerlichen Abrechnung bedürfe es in keinem Fall.

Wohngemeinschaft

Wer eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, der muss das sich daraus ergebende Wechselrecht in Bezug auf die zur Wohngemeinschaft gehörenden Personen in Kauf nehmen, wenn das nicht ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen ist.

LG Berlin vom 28.8.2013

– 65 S 78/13 –, mitgeteilt von RA Hans-Christoph Friedmann

 Langfassung im Internet

Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft hatten nach Auszug eines Bewohners ein neues WG-Mitglied aufgenommen, ohne den Vermieter um Erlaubnis zu fragen. Der Vermieter nahm dies zum Anlass für eine Kündigung des Mietverhältnisses. Das Landgericht wollte dem nicht folgen. Zwar sei für den Personenwechsel auf Seiten der Mieter auch bei einer Wohngemeinschaft eine Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Einer Wohngemeinschaft stehe aber ein Anspruch auf Zustimmung zur Auswechslung einzelner Mitglieder zu. Das habe zur Folge, dass der Vermieter grundsätzlich dem Austausch von Mitgliedern der Wohngemeinschaft zustimmen müsse. Dem Vermieter müsse klar sein, dass die Gemeinschaft aufgrund möglicher Wohnsitzwechsel oder aus anderen Gründen, zum Beispiel im Zusammenhang mit einer Ausbildung oder dem Studium, nicht auf Dauer angelegt sei. Diese Konsequenz stehe der Vertragsfreiheit nicht unvereinbar gegenüber. Wer eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermiete, der müsse das sich daraus ergebende Wechselrecht in Bezug auf die zur Wohngemeinschaft gehörenden Personen in Kauf nehmen, wenn das nicht ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen sei. Daran ändere sich im vorliegenden Fall auch dadurch nichts, dass der Mietvertrag bereits bestand, als der Erwerber auf Vermieterseite in das Mietverhältnis eingetreten sei. Gemäß § 566 BGB berühre der Eigentümerwechsel und damit der Eintritt des Erwerbers der Mietsache in das Wohnungsmietverhältnis den Vertrag selbst nicht. Es ergebe sich deshalb kein Grund für eine andere Bewertung im Fall des Eigentumswechsels an der Mietsache.

Da die Mieter als Wohngemeinschaft einen Anspruch auf Zustimmung an der begehrten Auswechslung des einen Bewohners hatten, stelle es keine so schwerwiegende Pflichtverletzung im Sinne von § 543 Absatz 2

Nummer 2, Alternative 2 BGB dar, trotz der nicht erteilten Erlaubnis zur Aufnahme des neuen Bewohners und Entlassung eines ausgezogenen Bewohners aus dem Mietverhältnis einen Teil der Wohnung an den neuen Bewohner zu überlassen. Erhebliche Interessen des Vermieters, die gegen einen Wechsel in der Zusammensetzung der Wohngemeinschaft sprachen, hätte der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung nicht erklärt. Insbesondere hätte er keine weiteren Informationen über den neuen Wohngemeinschafter und seine Einkommens- beziehungsweise Vermögenssituation erbeten, sodass er damit eine Verweigerung der Erlaubnis nicht rechtfertigen könne. Der Vermieter könne deshalb dem Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis nicht entgegenhalten, dass die Mieter für ihn notwendige Informationen über den neuen Bewohner der Wohngemeinschaft nicht mitgeteilt hätten. Daraus ergebe sich folglich kein die Pflichtverletzung der Mieter erschwerendes Moment. Entsprechendes gelte für die vom Vermieter gleichzeitig ausgesprochene ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB.

Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück

1. Auch der Mieter einer Wohnung im Innenstadtbereich ist zur Mietminderung berechtigt, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft störende Bauarbeiten stattfinden, die bei Mietvertragsabschluss nicht vorhersehbar waren.
2. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorhandene konkrete Anhaltspunkte für bevorstehende Bauarbeiten können sich ergeben aus der Lage in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet, oder bei bauwürdigen Gebäuden, erneuerungsbedürftigen Fassaden oder bei nahe gelegenen Baulücken.
3. Auch wenn ein Mieter im zentralen Innenstadtbereich einer Großstadt wie Berlin jederzeit damit rechnen muss, dass (Straßenbau-) Arbeiten in größerem Umfang und von längerer Dauer stattfinden, von denen auch Lärmbelästigungen aus-

gehen, so muss er aber regelmäßig ohne konkrete äußere Anhaltspunkte nicht damit rechnen, dass in einem Nachbargebäude Entkernungsarbeiten stattfinden, die zu einer das übliche Maß deutlich übersteigenden Zunahme der Lärm- und Schmutzmissionen führen.

LG Berlin vom 26.9.2013 – 67 S 251/13 –, mitgeteilt von RA Christian Willert

🔗 Langfassung im Internet

Zwar scheint die Rechtsprechung der 67. und der 65. Zivilkammer des LG Berlin (vom 13.3.2013 – 65 S 321/11 –) nicht so rigoros zu sein wie die der 63. Zivilkammer (vom 27.9.2011 – 63 S 641/10 –: „In der Innenstadt kann in der Regel nicht wegen Entkernungsarbeiten gemindert werden“). Im Ergebnis dürften sich die Unterschiede zumeist jedoch nicht auswirken.

Faktisch ist daher leider weiterhin – auch unter Ansehung der Rechtsprechung von 67. und 65. Zivilkammer – äußerste Zurückhaltung bei der Minderung wegen Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück geboten. Denn zwei der von allen drei Kammern des Landgerichts als Anhaltspunkte für die minderungsausschließende „Vorhersehbarkeit“ genannten Kriterien sind auslegungsfähig und nicht immer sicher einzuschätzen: „bauwürdiges Gebäude“ und „erneuerungsbedürftige Fassade“. Eine Entscheidung der vierten Berliner Mietrechtsberufungskammer, der 18. Zivilkammer, ist offensichtlich noch nicht ergangen.

Berliner Mietspiegel

1. Auch wenn sich ein Teil der Wohnung in einem Altbau befindet und ein weiterer Teil in einem Neubau, ist der Mietspiegel anwendbar und als Begründungsmittel geeignet.
2. Wird die Wohnung nicht durch Ausbau des Dachgeschosses errichtet, sondern nur erweitert, wobei 42,5 Quadratmeter auf das Dachgeschoss und circa 75 Quadratmeter auf das 4. OG entfallen, das Teil des vor 1918 errichteten Gebäudes

ist, ist die gesamte Wohnung in die Mietspiegelspalte „vor 1918“ einzuordnen.

LG Berlin vom 26.9.2013 – 67 S 40/13 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth

Nach Ziffer 6.4 des Berliner Mietspiegels 2011 sei die Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohnung dann maßgebend, wenn die Wohnung in einem bestehenden Gebäude später errichtet wurde, etwa durch Ausbau des Dachgeschosses. Modernisierte Wohnungen würden demgegenüber grundsätzlich in die ursprüngliche Baualterklasse eingeordnet; auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz geschaffen oder geändert wurde, bleibe die ursprüngliche Baualterklasse bestimmend.

Im streitgegenständlichen Fall war die Wohnung nicht durch Ausbau des Dachgeschosses errichtet, sondern nur erweitert worden. Sie war 117,7 Quadratmeter groß, wobei 42,5 Quadratmeter auf das Dachgeschoss und circa 75 Quadratmeter auf das 4. OG entfielen, das Teil des vor 1918 errichteten Gebäudes war. Hinzu komme vorliegend, dass die Vermieterin nach den handschriftlich eingefügten Angaben im Mietvertrag offenbar selbst nicht von einer neu errichteten Wohnung ausgegangen sei, denn unter § 12 Ziffer 2 „Zustand der Mieträume“ war ausgeführt: „Erstbezug nach kompletter Sanierung und Modernisierung des Gebäudes und der Wohnung“. Die Einwände der Vermieterin, dass auch der Teil der Wohnung im 4. OG nicht den Charakter einer Altbauwohnung habe, der Grundriss auch dieses Teils geändert worden und nicht (mehr) altbautypisch sei sowie ihr Hinweis auf Lärm- und Wärmedämmung sowie technische Ausstattung des im 4. OG belegenen Teils der Wohnung tragen nach Ansicht des Gerichts keine andere rechtliche Bewertung. Die Vermieterin übersehe, dass all dies Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB seien, für die die

Erläuterungen unter Ziffer 6.4 des Berliner Mietspiegel 2011 festlegten, dass entsprechende Wohnungen „grundsätzlich“, das heißt immer, in die ursprüngliche Baualtersklasse des Gebäudes einzuordnen seien.

Betriebskostenpauschale

Die Erhöhung einer Betriebskostenpauschale nach § 560 Abs. 1 BGB setzt neben der diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarung voraus, dass im Wege einer Differenzberechnung die alte und die neue Gesamtbelastung und der Verteilungsschlüssel der Betriebskosten angegeben wird. Nicht ausreichend ist es hierbei, auf die Durchschnittswerte für Betriebskosten in den jeweiligen Berliner Mietspiegeln Bezug zu nehmen.

AG Charlottenburg vom 2.8.2013 – 220 C 32/13 –, mitgeteilt von RA Johann Heinrich Lüth


Dem Amtsgericht zufolge müsse das Erhöhungsschreiben so aufgemacht sein, dass der Zweck der Erläuterungspflicht des § 560 Abs. 1 Satz 2 BGB, dem Mieter die Nachprüfung ohne vorherige Belegeinsicht zu ermöglichen, erreicht werde. Dabei sei insbesondere im Wege einer Differenzberechnung die alte und neue Gesamtbelastung und der Verteilungsschlüssel der Betriebskosten anzugeben. Es könne insoweit dahingestellt bleiben, ob hierfür notwendig sei, die alten und neuen Betriebskosten aufzuschlüsseln und vollständig einander gegenüber zu stellen. Jedenfalls sei die Angabe der Vermieterin in vorliegendem Fall unzureichend, wenn sie lediglich Bezug auf ein zurückliegendes Mieterhöhungsverlangen nehme, in dem der Betriebskostenanteil in der Bruttokaltmiete mit dem im Berliner Mietspiegel mitgeteilten Durchschnittswert von 1,63 Euro pro Quadratmeter angegeben wurde. Dies mag damals für die Mieterhöhung nach § 558 BGB ausreichend gewesen sein, gebe aber die tatsächlichen Betriebskosten im Jahr 2003 als Vergleichswert zu der nunmehr erfolgten Erhöhung nicht wieder. Dem Mieter sei es unter Angabe eines Durchschnittswertes aus dem

Jahre 2003 nicht möglich, konkrete Betriebskostensteigerungen zu überprüfen. Denn es sei nicht ausgeschlossen, dass der damalige tatsächliche Betriebskostenanteil in der Bruttokaltmiete über dem im Mietspiegel angegebenen Durchschnittswert von 1,63 Eur pro Quadratmeter und auch höher als zu dem begehrten Erhöhungszeitpunkt lag, so dass eine Erhöhung nicht gerechtfertigt wäre.

Mängelbeschreibung

Zur Frage, welche Anforderungen an den substantiierten Vortrag des Mieters zu stellen sind, der sich auf eine Mietminderung wegen Gebrauchsbeeinträchtigungen aufgrund umfangreicher Sanierungsmaßnahmen am Nachbarhaus bezieht.

AG Mitte vom 16.9.2013 – 20 C 126/13 –, mitgeteilt von RAin Ute Malinowski

 Langfassung im Internet

Es ging um die Darlegung der Voraussetzungen für eine Mietminderung wegen umfangreicher Baumaßnahmen in dem der Mietwohnung gegenüberliegenden Gebäude. Das Amtsgericht kam in dem Verfahren unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Mieter der Darlegungslast, wie sie vom BGH in der Entscheidung vom 25.10.2011 (– VIII ZR 125/11 –) gefordert wird, genügt hatten.

Die Mieter hätten für das Bauvorhaben K.-Straße 37 eine Komplettsanierung mit Umbaumaßnahmen angegeben, die mit Vorbereitungsmaßnahmen im Februar 2011 begannen und ab Mai 2011 tagtäglich beginnend morgens spätestens um 7.00 Uhr bis mindestens abends 17.30 Uhr durch Emissionen infolge Hämmern, Bohren, Bauschuttumschaffungen gekennzeichnet waren. Teilweise sei an kompletten Samstagen gearbeitet worden, und damit seien Staub- und Schmutzbelastungen einhergegangen, die zu einer Unbenutzbarkeit des Balkons und dessen eingeschränkter Bepflanzung ebenso geführt hätten wie das Öffnen des Fensters zur Straßenseite über notwendige Lüftungsmaßnahmen hinaus, bei denen eindringender Staub zusätzliches Säubern

erforderlich gemacht habe, ausgeschlossen gewesen sei. Auch bei geschlossenen Fenstern habe eine Lärmbelastung geherrscht, die ein normales Wohnverhalten von Ruhezeiten, Mediennutzung und Gesprächen eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen habe. Darüber hinaus wurden für Juni und Juli 2011 unter anderem Fassadenarbeiten, Fenster einbau, Container- und Baukranaufstellung sowie Flex- und Bohrarbeiten angegeben, ebenso die Anbringung einer Wärmedämmung.

Dieser nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes genügender Beschreibung von der Baustelle ausgehender Sachmängel war die Vermieterin nicht hinreichend entgegengetreten. Das pauschale Bestreiten sei unzureichend, weil die Vermieterin oder ihre Hausverwaltung, deren Kenntnis von der Baustelle die Vermieterin sich zurechnen lassen muss, sich hätte informieren und zu den aufgeführten Arbeiten im Juni und Juli und den sich hieraus resultierenden Beeinträchtigungen ausdrücklich hätte erklären können und müssen. Die Vermieterin hätte deshalb konkret darzulegen gehabt, weshalb von der unstreitig vorhandenen Baustelle hier (ausnahmsweise) keinerlei üblicherweise anzunehmende Beeinträchtigungen in Form von Schmutz und Lärm (mehr) ausgegangen sein sollen. Diesen erforderlichen konkreten Gegenvortrag blieb die Vermieterin vorliegend schuldig, sodass mit dem benachbarten Bauvorhaben eine nicht unerhebliche Lärm- und Schmutzbeeinträchtigung in den hier maßgeblichen Monaten Juni und Juli 2011 einhergegangen sei und gemäß § 138 ZPO als unstreitig zu behandeln sei.

Fremdmieterzuschlag

1. Die Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung nach § 87 a II. WoBauG in Verbindung mit § 10 WoBindG muss sich aus dem Mieterhöhungsschreiben selbst ergeben und kann nicht getrennt voneinander erfolgen.

2. Es obliegt dem Vermieter, im Einzelnen darzulegen und im Bestreitensfall auch zu beweisen, dass der

Mieter – von dem er allein aus diesem Grund eine höhere Miete begehrt – nicht zu den wohnungsfürsorgeberechtigten Personen gehört.

AG *Schöneberg* vom 2.10.2013
– 6 C 306/13 –, mitgeteilt
von RAin Jana Prokop

➔ Langfassung im Internet

Die Wohnung der Mieterin ist preisgebunden und zweckbestimmt für Personen, die der Bund als Darlehens-/Erbbaugeber benennt. In § 1 Nr. 3 Abs. 2 des Mietvertrages heißt es: „Die Wohnung ist für dieses Mietverhältnis zur einmaligen Fremdvermietung von der Zweckbestimmung freigestellt.“

Der Vermieter, ein großes deutsches Wohnungsunternehmen, verlangte von der Mieterin die monatliche Zahlung eines Fremdvermietungszuschlags von 70,79 Euro ab dem 1.4.2013 mit der Begründung, die Mieterin gehöre nicht zu dem wohnungsfürsorgeberechtigten Personenkreis und der Bund habe die Subventionen widerrufen. Eine Berechnung oder Erläuterung war der Mieterhöhung nicht beigefügt.

Unter dem 10. April 2013 teilte das Wohnungsunternehmen mit, dass der Bund auf die Bezuschussung verzichtet habe. Unter Berücksichtigung der vom Bund gewährten Subventionen in Höhe von 46.568,47 Euro betrage die Miete für Bundesbedienstete 5,40 Euro pro Quadratmeter. Die tatsächliche Kostenmiete belaufe sich auf 6,66 Euro pro Quadratmeter. Aus dem Differenzbetrag von 1,26 Euro pro Quadratmeter ergebe sich bei einer Wohnfläche von 56,18 Quadratmetern ein Fremdvermietungszuschlag von 70,79 Euro monatlich, es sei denn, die Mieterin könne ihre Berechtigung nachweisen.

Die Mieterin widersprach der Mieterhöhung unter anderem mit der Begründung, sie sei keine Fremdmietlerin, sondern gehöre zu dem berechtigten Personenkreis. Seit Mai 1971 sei sie im öffentlichen Dienst beschäftigt gewesen, seit dem 30.4.2003 sei sie Frührentnerin. Weil das Unternehmen an seiner Forderung festhielt, erhob die Mieterin Klage auf Feststellung, dass die Miete sich nicht

um den sogenannten Fremdvermietungszuschlag erhöht habe. Das Amtsgericht gab der Mieterin Recht. Die Mieterhöhungserklärung sei formell unwirksam. Sie entspreche nicht den Anforderungen von § 10 Abs.1 WoBindG, wonach die Erhöhung zu erläutern und zu berechnen sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen sei. Das Wohnungsunternehmen habe die Grundlagen der Mieterhöhungserklärung, nämlich die Höhe der widerrufenen Zinssubventionen durch den Bund und den sich daraus ergebenden Differenzbetrag je Quadratmeter nicht angegeben und auch die Erhöhung nicht auf dieser Grundlage berechnet. Vielmehr sei in dem Schreiben der Erhöhungsbetrag lediglich mit 70,79 Euro ausgewiesen, ohne dass für die Mieterin erkennbar gewesen sei, wie er vom Vermieter berechnet worden sei. Auch der erforderliche Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung sei der Mieterhöhungserklärung nicht beigefügt gewesen.

Es genüge nicht, dass das Wohnungsunternehmen in einem späteren Schreiben die Erhöhung berechnet und erläutert und der Mieterin einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt habe. Denn die Berechnung und Erläuterung müsse sich aus dem Mieterhöhungsschreiben selbst ergeben und könne nicht getrennt voneinander erfolgen.

Darüber hinaus habe das Wohnungsunternehmen nicht dargelegt, dass die Mieterin nicht zu den wohnungsfürsorgeberechtigten Personen gehöre. Dass Beschäftigte im öffentlichen Dienst nicht zu dem wohnungsfürsorgeberechtigten Personenkreis gehörten, habe das Wohnungsunternehmen nicht dargelegt, denn es habe trotz entsprechender Aufforderung durch die Mieterin nicht mitgeteilt, wie der Bund sein Besetzungsrecht für die streitgegenständliche Wohnung ausgeübt habe. Es obliege aber dem Vermieter, im Einzelnen darzulegen und im Bestreitensfall auch zu beweisen, dass der Mieter – von dem er allein aus diesem Grund eine hö-

here Miete begehrt – nicht zu den wohnungsfürsorgeberechtigten Personen gehört. Denn es sei allein der Vermieter, der Kenntnis davon habe, in welcher Weise der Bund sein Besetzungsrecht an der streitgegenständlichen Wohnung ausgeübt habe.

Raumtemperatur

Die Miete darf um 10 Prozent gemindert werden, wenn die Raumtemperatur zeitweise unter 20 °C sinkt.

AG *Potsdam* vom 30.4.2012
– 23 C 236/10 –

Gemäß der Feststellungen des im Prozess eingeholten Gutachtens wurde die Mindestraumtemperatur von 20 °C an drei der acht aufgezeichneten Tage um 6, 12 und 22 Uhr knapp unterschritten. Es wurde ebenfalls festgestellt, dass die Temperaturen zu anderen Tageszeiten ebenfalls unterschritten wurden, und zwar mit Ausnahme eines Tages an jedem Tag, wobei die tiefste Temperatur etwa 18 °C betrug. An einem Tag lag die Temperatur bis 18 Uhr dauerhaft unter 20 °C.

Dass die Temperatur teilweise auch über 21 °C lag, ändere nichts am Vorliegen eines Mangels. Denn die Vermieterin müsse nicht nur dafür sorgen, dass eine Durchschnittstemperatur von 20 °C erreicht werde, sondern dass diese Temperatur nicht unterschritten wird. Die Unterschreitung der Mindesttemperatur erfolgte nicht nur ganz geringfügig oder kurzzeitig. Denn mehrfach lagen die Temperaturen nur bei 19 °C oder weniger. Die Temperaturunterschreitung dauerte häufig auch mehrere Stunden an.

Aufgrund dieser Tatsachen war die Miete nach Ansicht des Amtsgerichts für die streitigen Monate gemäß § 536 Abs. 1 BGB um jeweils 10 Prozent gemindert. Denn wegen unzureichender Beheizbarkeit litt die Wohnung an einem Mangel, der ihre Gebrauchstauglichkeit einschränkte. Jedes nicht nur ganz geringfügige oder kurzzeitige Absinken der Raumtemperaturen unter 20 °C begründet einen Mangel.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

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

Öffnungszeiten

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

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

Servicetelefon: ☎ 226 260

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

Beratungszentrum

Müllerstraße

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

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

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

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

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

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

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

Beratungszentrum

Südstern

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

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

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

Geschäftsstelle

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

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

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

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

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

Bitte beachten Sie

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

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

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

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

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

U Spichernstraße (U3, U9),

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

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

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

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

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

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

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 31 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

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

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruhorst

■ Di 17-19 Uhr

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

■ Mi 17-19 Uhr

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

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

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

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

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

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitstätte,
Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor,
ca. 500 m Fußweg

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

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

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20
U Alt-Mariendorf

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

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

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv,
Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ 226 260

MIETERVEREIN ONLINE

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

Infoblätter

Der Mieterverein hält für Sie ein großes
Angebot an Informationsblättern bereit.
Für Mitglieder sind diese auch im Internet
abrufbar: www.berliner-mieterverein.de
Benutzername: **Mitglied**
Aktuelles Passwort: **Barrierefrei**

Beratungen zu Weihnachten und Neujahr 2013/2014

Vom 24. bis 26. und am 31. Dezember 2013
sowie 1. Januar 2014 bleiben alle Beratungs-
zentren und Beratungsstellen geschlossen.
Am Freitag, den 27. Dezember, Samstag,
den 28. Dezember und Montag, den 30.
Dezember 2013 sind nur die Beratungszen-
tren und die Geschäftsstelle Spichernstraße
zu den üblichen Zeiten geöffnet, alle klei-
nen Beratungsstellen bleiben in dieser Zeit
geschlossen. Ab dem 2. Januar 2014 steht
das Beratungsangebot wieder komplett zur
Verfügung. Weitere Auskünfte zu den Be-
ratungsstellen erhalten Sie über unser Service-
telefon ☎ 226 260

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
sowie Montag und Donnerstag
von 17 bis 20 Uhr

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 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 18-19 Uhr: ☎ 859568623. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen. Die Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schöneeweide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

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

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

S Anhalter Bahnhof

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

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und 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: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

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

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

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

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

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

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

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm (Passwortgeschützt) 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

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 90 139 - 4777

■ 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
☎ 90 22 9 - 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.internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

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

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

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

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

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,
Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63; jeden Mittwoch von 17.30-19 Uhr

im Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4 und über die Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,
Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden 2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der „Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

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

Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr in der Seniorenfreizeitstätte Torstraße 203-205

Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich regelmäßig jeden 2. Do im Monat um 19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum Südstern, Hasenheide 63

Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,
Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV, ☎ 226 260

Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

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

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,
Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch

jeden 2. Donnerstag im Monat

um 19.30 Uhr im Beratungszentrum Köpenick, Bahnhofstraße 5

■ 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⁾ |
| über 300 G | Handlungsbedarf ⁽⁴⁾ | 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 2013

Weitere Details unter www.urania.de

Sonntag, 1.12.

- 10.30 Politisches Café mit Jörg Armbruster: Brennpunkt Nahost – Die Zerstörung Syriens und das Versagen des Westens
14.00 Das Russische Nationalballett aus Moskau gastiert in der Urania mit: Der Nussknacker mit Märchenerzähler – speziell für Kinder
18.00 Das Russische Nationalballett aus Moskau gastiert in der Urania mit: Schwanensee

Montag, 2.12.

- 15.30 Uwe Marek: Bewundert (un-)geliebt oder vergessen: Preußische Königinnen, deutsche Kaiserinnen*
17.00 Dokumentarfilm: Leben im Alter (1998) – Eintritt frei
17.30 Eberhard Stütz, Dr. Martin Bauschke: Weltethos als Aufgabe und Herausforderung*
19.30 Harro Zimmer: Geburtstag auf dem Mars – Mit den Rovern unterwegs**
20.00 Spielfilm: Global Player (2013)

Dienstag, 3.12.

- 19.00 Vorträge außer Haus – Carl-Ludwig Thiele: Das goldene Erbe der Bundesbank
Veranstaltungsort: Leibnizstraße 10, 10625 Berlin – Eintritt frei
19.30 Dr. Dr. Eugen Drewermann: Liebe, Leid und Tod – Daseinsdeutungen in antiken Mythen*

Donnerstag, 5.12.

- 15.30 125 Jahre Urania – Wir ziehen Bilanz und schauen in die Zukunft – Eintritt frei
17.30 Dr. Ursula Wagner: Die Kunst des Alleinseins – Die Balance zwischen mir und der Welt*
19.30 R. Sriram und Anjali: Shaktikult und Marienverehrung – Eine Begegnung*

Freitag, 6.12.

- 15.30 Dr. Kaija Voss: Berliner Weihnacht – eine besinnliche Zeitreise durch die Jahrhunderte**
16.30 Premiere: Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
17.30 Ulrike Scheuermann: Wenn morgen mein letzter Tag wär*
19.30 Prof. Dr. Hans-Jörg Fahr: Die Lehre der modernen Kosmologie*
Dr. Karl-Ernst Eiermann: Neue Kosmologie – Das Universum ohne Urknall*

Samstag, 7.12.

- 15.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
20.00 Martin Buchholz: Macht!Menschen – Ein kabarettistisches Lust- & Frustspiel

Sonntag, 8.12.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Die Morgenlandfahrer – Hermann Hesse
11.00 Chor Kreativ – Der Ich-kann-nicht-singen-Chor mit Michael Betzner-Brandt
15.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie

Montag, 9.12.

- 15.30 Johannes Prittwitz: Der Friedrichswerder – ein Stadtviertel mit Tradition**
17.00 Spielfilm: Anfang 80 (2012) – Eintritt frei
17.30 Dr. Matthias Müller-Lentrod: Villen und Gärten in Venetien**
19.30 Rolf Hochhuth: Frauen am Schafott – Anekdoten, Aphorismen, Balladen*
20.00 Spielfilm: Die schönen Tage (2012)

Dienstag, 10.12.

- 15.30 Prof. Dr. Ludger Schiffler: Wie halte ich mein Gedächtnis jung?*17.30 Dr. Andreas Peterek: Aufbruch ins Erdinnere*
18.00 Spielfilm: Die andere Heimat – Chronik einer Sehnsucht (2013)
19.30 Prof. Dr. Peter Bieri: Eine Art zu leben. Über die Vielfalt menschlicher Würde*

Mittwoch, 11.12.

- 15.30 Dr. Stephan Elbern: Rom – die erste „Hauptstadt der Welt“**
17.00 Spielfilm: Die schönen Tage (2012)
17.30 Dr. Stefan Kohlmetz: Altrussische Glanzlichter – von Moskau nach St. Petersburg**
19.30 Prof. Dr. Dieter B. Herrmann: Rote Riesen – Weiße Zwerge**
20.00 Gerd Ruge: Unterwegs – Politische Erinnerungen*

Donnerstag, 12.12.

- 15.30 Dr. Almut Mey: Das maurische Andalusien – Blütezeit der Toleranz und der geistigen Entwicklung*
Spielfilm: Eine Dame in Paris (2012) – Eintritt frei
17.30 Dr. med. Andreas Lüschor: Früherkennung und Behandlung von Demenzen*
19.30 Prof. Dr. Hans Joachim Schellnhuber: Der Klimawandel, der Monarchfalter und der Generationenvertrag* – Eintritt frei
20.00 Spielfilm: Alles eine Frage der Zeit (2012)

Freitag, 13.12.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Berlin im Mittelalter**
17.30 Dr. Katja Kruckeberg: Tausche Abendessen gegen Coaching*
19.30 Prof. Dr. med. Remo H. Largo: Wer bestimmt den Lernerfolg: Kind, Schule, Gesellschaft?*

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

Samstag, 14.12.

- 15.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie

Sonntag, 15.12.

- 10.30 Philosophisches Café mit Prof. Dr. Lutz von Werder: Im All-Einen – Rainer Maria Rilke
15.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie

Montag, 16.12.

- 15.30 Prof. Dr. med. Elisabeth Steinhagen-Thiessen: Gesund alt werden – Erste Ergebnisse der Berliner Altersstudie II (BASE-II) *
17.00 Spielfilm: Eines Tages (2009) – Eintritt frei
17.30 Jürgen Kühne: Flandern und die Niederlande – Das Goldene Zeitalter und seine Maler**
19.30 Thomas R. Hoffmann: Die heiligen drei Könige in der Kunst*
20.00 Spielfilm: Alles eine Frage der Zeit (2012)

Dienstag, 17.12.

- 15.30 Internationales Diderotforum zur Klimamathematik an der Urania – Eintritt frei
15.30 Wolfgang Feyerabend: Carl Philipp Emanuel Bach – Eine biografische Spurensuche in Berlin*
17.00 Spielfilm: Die andere Heimat – Chronik einer Sehnsucht (2013)
17.30 Dr. med. Achim Kürten, Britta Engert: Lunge, Dickdarm, Haut – aus Sicht von Schulmedizin und TCM*
19.30 Dr. Marc Wittmann: Gefühlte Zeit. Kleine Psychologie des Zeitempfindens*

Mittwoch, 18.12.

- 15.30 Dr. Gerhild H.M. Komander: Brandenburg-Preußen und die Niederlande**
16.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
17.30 Dr. Erich Schechner: War's das? Die Sinnfrage in der zweiten Lebenshälfte*
19.30 Dr. Thomas Schäfer: Philosophische Fragen im „Nachtzug nach Lissabon“**

Donnerstag, 19.12.

- 11.00 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
15.30 Prof. Dr. Hartmut Schröder, Christian W. Engelbert: Reden wir über Tabuthemen: Hilfe bei Reizblase, Blasenschwäche, Hämorrhoiden*
16.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
17.30 Heidrun Richter: Geheimnisvolle Bretagne**
19.30 Dr. Ina Bürgel: Willkommen auf der Schokoladenseite des Lebens*

Freitag, 20.12.

- 11.00 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
15.30 Thomas R. Hoffmann: Winterlandschaften in der europäischen Malerei**
16.30 Die Hochzeit der Schneekönigin – Das Musical für die ganze Familie
17.30 Harald-Alexander Korp: Da lacht selbst der Weihnachtsmann – Weihnachten mit Humor überstehen

Urania Das Musical für die ganze Familie
Die Hochzeit der Schneekönigin
Vom 06. - 27. Dezember in der Urania Berlin
Tickets unter: www.urania.de und Tel.: 030-218 90 91

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): 7,00/8,00 € · Ermäßigte Eintrittspreise für Mitglieder des Berliner Mietervereins unter Vorlage des Einzahlungsbelegs 2013 und Personalausweises: 5,00/6,00 € · Urania-Mitglieder 3,50/4,50 €