



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 379 Februar 2016

GÜNSTIG BAUEN – ABER WIE?

Neue Ansätze für bezahlbaren Wohnungsbau



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 05.01.2016

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung (neu) | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und
Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und
Besichtigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den
Vermieter | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| | <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG00001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN | DE | _____ | _____ | _____ | _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **„Qualitätsstandards sind teuer – Schlichtwohnungsbau ist keine Lösung!“**
Wie kostengünstiger Wohnungsbau gelingen kann
Interview mit Markus Lehrmann, Architektenkammer NRW
- 7 **Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung**
Bündnis stellt 10-Punkte-Programm vor
Rainer Balcerowiak
- 8 **Ein Modell für billiges Bauen in der Zukunft?**
Neubau-Strategie der Degewo für kostengünstige Wohnungen
Philipp Möller
- 10 **Überfällige Anpassung**
Zum Januar wurde das Wohngeld erhöht
Rainer Balcerowiak
- 11 **Gut fürs Klima oder für die Dämmstoffindustrie?**
Verschärfung durch novellierte Energieeinsparverordnung
Hermann Werle

BERLIN

- 12 **Neuer Anlauf zum Klimaschutz**
Energetische Gebäudemodernisierung bleibt Konfliktstoff
Jutta Blume
- 14 **Penthäuser für die einen, Asbest und Schimmel für die anderen**
Entmietungsunternehmen Tarsap nun auch in Schöneberg aktiv
Elisabeth Voß
- 15 **Unser Wedding!**
Koloniestraße protestiert gegen drastische Mietsteigerungen
Matthias Coers
- 16 **Luxusleerstand in Wilmersdorf**
Rege Bautätigkeit erzeugt immer mehr Eigentumswohnungen
Gudrun Giese
- 18 **Notlösung betreutes Wohnen**
Ohne Bedarf landen Menschen im betreuten Einzelwohnen
Lena Lottke

INFOSCHRIFT

- 19 **Mietvertrag**
Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines
Wohnraummietvertrags

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Schimmel in Wohnungen
Götz Autenrieth
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Senator Andreas Geisel startet durch. Die Nachfrage nach Wohnungen wachse weiter, 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen seien jährlich erforderlich und 10.000 davon würden die öffentlichen Wohnungsunternehmen bauen, verkündete der Senator auf einer Pressekonferenz im Januar. *„Das Wichtigste ist: Wir müssen schneller werden. (...) Dabei dürfen wir aber nicht den Blick auf die Stadt als Ganzes verlieren. Wenn wir Wohnungen bauen, dann brauchen wir auch eine funktionierende Infrastruktur, einen starken ÖPNV. Wir müssen neue Kitas, Schulen, Parks und Spielplätze bauen; neue Straßen und Radwege sind nötig. Wir brauchen insgesamt mehr Berlin. Das ist eine Riesenchance für uns alle. Ich wünsche mir einen neuen Gründergeist in der Stadt.“*

Es stockt einem der Atem und man vergisst fast zu fragen: Warum erst jetzt?

Neun Punkte – zu einem Programm zusammengefasst – liegen dem Senator besonders am Herzen:

„1. Mehr Neubau braucht zusätzliche Bauflächen.“ 10 neue Siedlungen für insgesamt 50.000 Wohnungen sind geplant.

„2. Mehr Neubau braucht schneller Baurecht.“ Um die Personalknappheit zu beseitigen, soll eine Planungs-Task-Force aufgebaut werden.

„3. Mehr Neubau braucht schnelle Entscheidungen.“ Konferenzen zwischen Bezirken und Senatsverwaltung sollen Kommunikationsraum schaffen.

„4. Mehr Neubau braucht den Blick auf die ganze Stadt.“ Verkehrserschließung, Kitas, Schulen, Radwege. Nichts darf vergessen werden!

„5. Mehr Neubau braucht preisgünstige Flächen.“ Doch woher nehmen und nicht stehlen? Entwicklungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenspekulation könnten vielleicht helfen.

„6. Mehr Neubau braucht bezahlbaren Wohnraum.“ Wohl wahr! Das bisher kümmerliche Programm des sozialen Wohnungsbaus soll aufgestockt werden und damit nicht mehr ganz so kümmerlich bleiben.

„7. Wohnraumversorgungsgesetz konsequent umsetzen.“ Jetzt geht's richtig los! Mietzuschuss, Wohnraumförderfonds, Mietmitbestimmung, Anstalt öffentlichen Rechts. Alles steckt in der Pipeline. Und vor allem: *„Wohnungsbaugesellschaften sind noch sozialer ausgerichtet“* Noch sozialer!

„8. Mietbegrenzung im alten Sozialen Wohnungsbau sichern.“ Sozialmieten nachhaltig begrenzen, Belegungsbindung sichern.

„9. Mietrecht verbessern und bestehende Regelungen konsequent anwenden.“ Einschließlich: *„Zweckentfremdungsverbot durchsetzen. Innenstadtbezirke durch zusätzliches Personal bei Rückgewinnung von Ferienwohnungen unterstützen, Internet-Plattform für Bürgerhinweise einrichten, Meldung der Ferienwohnungen an Finanzämter.“*

Alle diese Punkte hätten schon längst abgearbeitet sein können. Aber wären sie es, woher sollten dann die Wahlversprechen genommen werden? Erfolgreich ist stets eine Politik, die während der Legislaturperiode die Probleme schafft, die sie im Wahlkampf zu beseitigen verspricht.

„Qualitätsstandards sind teuer – Schlichtwohnungsbau ist keine Lösung!“

Wie ein Wiedereinstieg in kostengünstigen und sozial integrierten Wohnungsbau gelingen kann

*Interview mit Markus Lehrmann,
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen*

Überzogene Normen und Standards machen den Wohnungsbau teuer. Eine vorschnelle und pauschale Standardabsenkung birgt aber die Gefahr, dass Billigunterkünfte für ökonomisch Schwache entstehen. Auch kostengünstiger Wohnungsbau muss qualitativ und nachhaltig sein, meint der Stadtplaner Markus Lehrmann, der für die Bundesarchitektenkammer die Erarbeitung des kürzlich veröffentlichten Positionspapiers „Bezahlbarer Wohnraum für alle“ koordinierte.

MieterEcho: Technische Bestimmungen, Normen und Qualitätsstandards – wer heute bauen möchte, hat einiges zu beachten. Blicken Sie noch durch?

Markus Lehrmann: Schon, aber es wird in der Tat immer komplizierter. Für das Bauwesen sind fast 24.000 DIN-Vorgaben relevant. Die Anzahl neuer Normen hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Um nur ein Beispiel zu nennen: Die Bemessungsnormen für die Standsicherheit wurden in den letzten Jahren auf europäische Normen umgestellt. Diese sind so komplex, dass sie nur noch EDV-gestützt berechnet werden

können und im Endeffekt den Charakter einer Blackbox aufweisen. Der Mehraufwand für die Berechnung der Statik beträgt 10%, und manche Bauteile müssen um bis zu 20% stärker dimensioniert werden, als nach den früheren nationalen Normen. Diese Entwicklung bereitet mir Sorgen.

„Vor einer vorschnellen und pauschalen Standardabsenkung kann ich nur warnen.“

Was spricht denn gegen Normen und Standards?

Grundsätzlich nichts. Ursprünglich dienten Normen ja dazu, durch Standardisierung die Herstellung von Produkten zu vereinheitlichen und zu rationalisieren. Das war im gegenseitigen Interesse der Hersteller und Anwender. Schon lange aber gehen viele Normen über ihren ursprünglichen Zweck hinaus. Durch die fortwährende technische Entwicklung und das hohe Maß an Spezialisierung werden die signifikanten Regelwerke immer komplexer und auf Spezialwissen zugeschnitten. Wer es sich leisten kann, lässt seine Vertreter in möglichst vielen Normungsgremien mitarbeiten und versucht, Änderungen in seinem Interesse zu gestalten. Der Bund hat mit seinem normungspolitischen Konzept die Zielsetzung der Europäischen Kommission übernommen, die eine immer stärkere internationale Normierung als Weg sieht, technische Handelshemmnisse abzubauen. Die Tendenz, über Normung nationale und europäische Rechtsvorschriften zu ergänzen, nimmt zu.

Welche Auswirkungen hat die Entwicklung von Normen und Standards auf die Baukosten?

Von 2006 bis 2013 stiegen die Investitionen der Wohnungswirtschaft pro neu gebauter Wohneinheit um 47%. Die Inflation betrug im gleichen Zeitraum 13%. Die Entwicklung von technischen Baubestimmungen, Normen und Qualitätsstandards treibt ohne Frage die Baukosten in die Höhe.

Welches waren die schlimmsten Kostentreiber?

Als einen wesentlichen Kostentreiber möchte ich die Energieeinsparverordnung (EnEV) nennen (Seite 11). Nachvollzieh-



Foto: Architektenkammer NRW

Der Stadtplaner **Markus Lehrmann** ist Hauptgeschäftsführer der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen. Die Architektenkammern sind die berufsständischen Organisationen der Architekt/innen und Stadtplaner/innen in Deutschland. Die Dachorganisation der 16 öffentlich-rechtlichen Landeskammern ist die Bundesarchitektenkammer. Weitere Informationen: www.bak.de.

bare Gründe des Klima- und Umweltschutzes führen zwangsläufig zu erheblichem planerischen, technischen und konstruktiven Mehraufwand und damit unweigerlich zu Mehrkosten. Seit dem Jahr 2002 wurde die EnEV jedoch viermal novelliert – und zwar immer mit höheren Anforderungen. Allein das hat die Baukosten um 6,5% ansteigen lassen. Die neue Erhöhung der energetischen Anforderungen für das Jahr 2016 wird das Bauen um weitere 7,3% verteuern. Dieser Standard ist überzogen, weil die Wirtschaftlichkeit in der Regel nicht nachgewiesen werden kann. Die Investitionen werden sich nicht innerhalb der nächsten 20 Jahre amortisieren. Zudem ist der Nutzen immer weiterer bautechnischer Vorgaben in der EnEV fraglich, weil viele Nutzer/innen ihr Wohnverhalten nicht an technischen Vorgaben ausrichten. Ein technisch überperfektes Gebäude wird dann schlichtweg falsch bedient und der angestrebte Nutzen verpufft.

Sollten also die Standards gesenkt werden?

Wir setzen uns dafür ein, Standards zu überprüfen, damit wir zu bezahlbarem Wohnungsbau für alle kommen. Vor einer vorschnellen und pauschalen Standardabsenkung kann ich hingegen nur warnen. Diese Warnung ist vor allem mit Blick auf die Diskussion um die Unterbringung von Flüchtlingen zu verstehen. Wir wollen nicht, dass man unseren Gebäuden ansieht, wer darin wohnt. Deshalb wollen wir auch keine Gebäude speziell für Flüchtlinge, bei denen die Standards abgesenkt wurden. Auch für bedürftige Einkommensgruppen muss die Kategorie Schlichtwohnungsbau weiterhin ein Fremdwort bleiben.

„Wir wollen nicht, dass man unseren Gebäuden ansieht, wer darin wohnt.“

Warum kein Schlichtwohnungsbau?

In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat sich auch für den sozialen Wohnungsbau ein guter Standard etabliert. Hinter den wollen wir nicht mehr zurückfallen. Unsere Wohngebäude werden für eine Lebensdauer von 80 bis 100 Jahren gebaut, da kann man es sich einfach nicht leisten, schlicht zu bauen. Wir wollen beispielsweise keine Leitungen über Putz und wir sehen es kritisch, wenn für Geschosswohnungen keine Balkone mehr geplant würden. Das wäre dann Schlichtbau.

Wie ist es dann zu verstehen, wenn Sie dafür plädieren, „Standards zu überprüfen“?

Standards zu prüfen, heißt nicht zwingend, Standards abzubauen. Wir kämen schon einen guten Schritt weiter, wenn wir Standards einfrieren könnten. So hat niemand Deutschland gezwungen, die EnEV im Jahr 2016 zu verschärfen. Nur hat vor dem Hintergrund des Pariser Klimagipfels die Politik nicht mehr den Fahrplan ändern wollen. Klar ist, dass die EnEV neu strukturiert werden muss. Die Anforderungen an den Schallschutz könnten wir auch auf heutigem Niveau belassen. Für barrierefreie und rollstuhlgerechte Standards brauchen wir keine gesetzlichen Regelungen. Die Architektenschaft setzt stattdessen auf Beratungsangebote und bedarfsorientierte Lösungen für die Bauherren.



Um den Wohnraumbedarf in der Innenstadt zu decken, muss die städtebauliche Dichte erhöht werden. Fotos: Matthias Coers

Der Bund hat jüngst Neuerungen im Baugesetz vorgenommen, die es erlauben, vorübergehend Unterkünfte für Geflüchtete im Außenbereich zu errichten. Ist das ein Türöffner für einen neuen Substandard?

Ohne Zweifel. Dem Bund ging es mit den neuerlichen und weitreichenden Änderungen im Kontext des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes allein um schnelle bauplanungsrechtliche Lösungen zur Erstunterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. Die Kammern und Verbände hatten nur wenige Stunden Zeit, sich zu den Entwürfen zu äußern. Wenn heute Flüchtlingsunterkünfte im Außenbereich gebaut werden, kann sich diese bauliche Nutzung sehr schnell verfestigen. Den kommunalen Entscheidern fällt eine sehr hohe Verantwortung zu. Stadtplanung statt Spontanplanung muss das Motto bleiben. Grundsätzlich sollte auch hier das Primat der Innen- vor der Außenentwicklung gelten, weil insbesondere für wirtschaftlich schwächere Gruppen eine ortseingebundene Lage mit guter Infrastruktur unverzichtbar ist.

Was spricht dagegen, den Außenbereich zu erschließen und dort das Wohnungsproblem zu lösen?

Das Bauen auf der grünen Wiese verzehrt in der Regel landwirtschaftliche Flächen. Diese gehen als Produktionsflächen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber auch als Erholungsraum für Menschen verloren. Außerdem ist die Neuausweisung

am Stadtrand teuer. Die erforderliche technische und soziale Infrastruktur muss neu geschaffen werden. Das sind Einrichtungen, die es in den Zentren bereits gibt. Die meisten Städte verfügen immer noch über genug Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb ihres Stadtgebiets, sei es durch industriell oder militärisch vorgenuzte Flächen, sei es durch die Möglichkeit von Nachverdichtungen, durch Aufstockungen oder durch das Schließen von Baulücken.

„Wir kämen schon einen guten Schritt weiter, wenn wir Standards einfrieren könnten.“

Wir brauchen also mehr Dichte in unseren Städten?

Verdichtung ist das konsequente Gegenmodell zum diffusen Bauen flickenhafter suburbaner Strukturen. Wenn Deutschland in den nächsten Jahren 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen muss und den Außenbereich schonen möchte, dann müssen wir die städtebauliche Dichte erhöhen. Wir müssen weiteres Bauland im Innenbereich für den Wohnungsbau mobilisieren. Das entspricht dem Bild der mitteleuropäischen Stadt, die weltweit als Erfolgsmodell gilt. Probleme bereitet uns die Baunutzungsverordnung, die die heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr hinreichend abbildet. Nicht in jedem Baugebietstyp ist ein erhöhtes Maß der baulichen Dichte zulässig. Wir denken in diesem Sinne an neue Kategorien: durchmischt und mit höheren städtebaulichen Dichten.

„Verdichtung ist das konsequente Gegenmodell zum diffusen Bauen flickenhafter suburbaner Strukturen.“

Warum ist die Baunutzungsverordnung heute nicht mehr zeitgemäß?

Der Städtebau der Nachkriegszeit orientierte sich an der Charta von Athen mit der Entflechtung städtischer Funktionsbereiche und der Trennung von Wohnen und Arbeiten. Dieses Modell ist bis heute Grundlage der Stadtplanung und prägt auch die Baunutzungsverordnung. Konflikte zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe können dadurch präventiv verhindert werden. Aber das Problem ist, dass die strenge Funktionstrennung Entwicklungsmöglichkeiten und insbesondere die Aktivierung innerstädtischen Baulands blockiert. Das muss sich ändern. Kleinteilige Funktionsmischungen müssen zulässig sein. Die Bauministerkonferenz hat Gedanken in diese Richtung entwickelt, die wir sehr unterstützen.

Was halten Sie eigentlich von der modularen Bauweise, die häufig im Gespräch ist?

Aktuell besteht kein wirtschaftlicher oder ökologischer Vorteil von modularen im Vergleich zu konventionellen Bauweisen. Es



Die Trennung von Wohnen und Arbeiten im städtischen Raum, wie sie in der Nachkriegszeit durch die Charta von Athen festgelegt und in der Baunutzungsverordnung verankert wurde, verhindert oft den Neubau von Wohnraum.

kommt immer auf den Einzelfall an, und ich möchte davor warnen, sich einseitig und von vornherein auf bestimmte Patentlösungen festzulegen. Planung muss zunächst technologieoffen sein. Allein die Rahmenbedingungen der individuellen Planungs- und Bauaufgabe und natürlich der Standort bestimmen die erforderliche Bauweise. Modulares Bauen darf auch nicht mit günstigem, aber monotonen Bauen verwechselt werden. Dieses Missverständnis entsteht schnell. Modularität kann Grundlage individualisierter Gebäude sein. Das ist die zentrale Planungsaufgabe für Architekten. Und die Baukosten selbst könnten vielmehr etwa durch die Verwendung einfacher Materialien und Bauweisen gering gehalten werden.

Was hindert denn Architekten daran, auf einfache Materialien und Bauweisen zurückzugreifen?

Offensichtlich ist in uns immer noch der Gedanke verwurzelt, dass man nur einmal im Leben baut und dann richtig. Dabei könnten gerade in den Ausbaugewerken ohne funktionale Nachteile zunächst einfachere Materialien zum Einsatz kommen. Ich denke an einfache Bodenbeläge, Wandfliesen, die nur im Spritzwasserbereich angeordnet werden, kostengünstige Türen und einfache Elektro- und Sanitärinstallationsprogramme. Wenn sich dann im Laufe des Lebens Anforderungen ändern, können solche Materialien unproblematisch ausgetauscht werden und durch höherwertige Materialien ersetzt werden. Gerade auch im Mietwohnungsbau kann diese Herangehensweise ein Beitrag zur Senkung der Baukosten sein.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern.

Weitere Informationen: Positionspapier „Bezahlbarer Wohnraum für alle“:
<https://www.bak.de/presse/positionen-1>

Wohnungsbau-Offensive der Bundesregierung

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen stellt 10-Punkte-Programm vor

Von Rainer Balcerowiak

Ende November stellte das im Juli 2014 aus der Taufe gehobene Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen seinen Abschlussbericht vor. Unter der Federführung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) erarbeiteten Länder, Kommunen, Gewerkschaften, Mieter-, Immobilien-, Fach- und Berufsverbände einen Aktionsplan mit „Handlungsempfehlungen“.

Einige „Kernanliegen“ des Bündnisses wurden bereits im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht. Das betrifft vor allem die Anpassung des Wohngelds an die Einkommens- und Mietenentwicklung (Seite 10), die Aufstockung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau sowie verbesserte Rahmenbedingungen für die verbilligte Bereitstellung von Bundesimmobilien für Wohnungsbau. Die jetzt vorliegenden „Handlungsempfehlungen“ beziehen sich vor allem auf baukostensenkende Maßnahmen und steuerliche Rahmenbedingungen. Durch eine Vereinheitlichung der Bauordnungen der Länder und eine gründliche Kosten-Nutzen-Analyse der Baunormen sollen ebenso Kostensenkungen in beträchtlicher Höhe realisiert werden wie durch größere Verdichtung innerstädtischer Wohngebiete. „Um bezahlbare Wohnungen dort zu schaffen, wo sie am dringendsten benötigt werden – in den Innenstädten sowie den innenstadtnahen Quartieren –, müssen Kommunen für eine zügige Baulandbereitstellung mit dem Fokus auf Nachverdichtung sorgen“, heißt es dazu im Bericht. Angeregt wird eine

entsprechende Änderung der Baunutzungsverordnung (Seite 4). Zudem bedürfe es verstärkter Anstrengungen aller Akteure, um in der Bevölkerung mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben zu erreichen. Das ist in der Tat ein wichtiger Punkt, denn gerade in Berlin sind nach dem erfolgreichen Volksentscheid gegen eine Bebauung des Tempelhofer Felds unzählige Bürgerinitiativen gegen Neubauvorhaben entstanden. Ferner wird eine Entrümpelung der Vorschriften zum Brand- und Schallschutz ebenso angeregt wie der Verzicht auf noch schärfere Standards für die Energieeffizienz von Gebäuden. Günstige Baupreise sollen auch durch seriellen Wohnungsbau unter Verwendung von industriell vorgefertigten Elementen erreicht werden.

Vage Ziele statt konkreter Maßnahmen

Der größte Schwachpunkt des Aktionsplans ist sicherlich seine Unverbindlichkeit, was angesichts der äußerst heterogenen Zusammensetzung des Bündnisses nicht verwunderlich ist. Das wird besonders deutlich in dem Teil, der sich mit Förderinstrumenten beschäftigt und lediglich jeweils von „einigen Teilnehmern“ oder einer „großen Mehrheit“ vorgeschlagene Maßnahmen auflistet. Dabei geht es um verschiedene Modelle der steuerlichen Abschreibung und um die Absenkung der Grunderwerbsteuer auf ein „investitionsfreundliches Niveau“. Festlegungen zur Stärkung des kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus fehlen. Kurz nach der Veröffentlichung des Berichts kritisierte die IG BAU denn auch die Aufnahme „unabgesprochener Vorschläge“ in das Dokument. So lehnt die Gewerkschaft die Pläne für eine dreijährige Sonderabschreibung von bis zu 10% für Neubau in Engpassregionen ab, da diese Subvention laut Bericht nicht an verpflichtende Mietobergrenzen gekoppelt sei. Dadurch bestehe die Gefahr, dass mit der Abschreibung auch Luxuswohnungen gefördert werden. Kritik am Aktionsplan äußerte auch die wohnungspolitische Sprecherin der Partei Die Linke im Bundestag, Caren Lay. Dieser sei „nichts weiter als ein schöner wohnungspolitischer Wunschzettel vor dem 1. Advent“ sagte sie dem Berliner *Tagespiegel*. Statt vager Zielstellungen bräuchte es die Verabredung konkreter Maßnahmen für den Bau von 200.000 neuen Sozialwohnungen jährlich. Den gesamten Bedarf an neuen Wohnungen beziffert der Bericht mit mindestens 350.000 Wohnungen jährlich. Die Ministerin selbst scheint von der Wirksamkeit ihrer Wohnungsbau-Offensive nicht sonderlich überzeugt zu sein. „Wie schnell wir diese Zahl erreichen, wage ich nicht zu sagen“, so Hendricks. ●

10-PUNKTE-PROGRAMM

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
5. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben
6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen
7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren
8. Stellplatzverordnungen flexibilisieren
9. Energie-Einsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben

Weitere Informationen und Download:
www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft



Die Wohnanlage der Degewo mit 109 Wohneinheiten in der Elly-Heuss-Knapp-Straße in Rudow wurde im Sommer letzten Jahres bezugsfertig. Die Miete beträgt im Durchschnitt 8,95 Euro/qm nettokalt.

Ein Modell für billiges Bauen in der Zukunft?

Mit einer Neubau-Strategie versucht die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo, kostengünstige Wohnungen zu bauen

Von Philipp Möller

Mit ihrer Neubau-Strategie will Berlins größtes kommunales Wohnungsunternehmen Degewo die Kosten beim Neubau von Wohnungen verringern und damit die Mieten in neu errichteten Objekten senken. Die Strategie besteht aus zwei Teilen. Eine unternehmensinterne Planung der Bauprojekte soll die Baunebenkosten reduzieren und die Neubauprozesse beschleunigen. Platzsparende Grundrisse und standardisierte Bauelemente sollen darüber hinaus die Kosten im Neubau reduzieren. Ob das Konzept tatsächlich zur Kostensenkung taugt, ist umstritten.

Im Mai 2015 gründete die Degewo das unternehmenseigene Planungsbüro Bauwerk, das Herzstück der Neubau-Strategie des Unternehmens. Im Bauwerk planen Architekt/innen und Bauingenieur/innen unternehmensintern die Neubauvorhaben. Bei der Planung sollen sie sich mit anderen Abteilungen wie den Kundenzentren und der Finanzierung abstimmen und so einen Wissenstransfer untereinander begünstigen. Ein weiterer Baustein der Degewo-Strategie zur effizienteren und kostengünstigen Planung sind die festen Kooperationen mit sieben

Architekturbüros in Berlin, Potsdam und Wien, den sogenannten Werkplanern. Die Werkplaner wurden in einer EU-weiten Ausschreibung ausgewählt und sind für vier Jahre als Rahmenvertragspartner gebunden. Zudem soll ein unabhängiges Expertengremium, der sogenannte Baurat, die Umsetzung der ökologischen, sozialen, architektonischen und wirtschaftlichen Ziele der Degewo-Neubau-Strategie sicherstellen.

Die Degewo verfolgt das Ziel, Baunebenkosten im Neubau einzusparen. Zu den größten Posten bei den Baunebenkosten zählen die Honorare von Planer/innen wie Architekt/innen und Statiker/innen. Bei der Anstellung externer Büros belaufen sich die Baunebenkosten auf rund 20% der Gesamtbaukosten. Das landeseigene Wohnungsunternehmen will nun große Teile der Planung durch das Bauwerk selbst übernehmen und dadurch kostengünstiger und effizienter arbeiten. Angesichts des großen Bedarfs an neuem Wohnraum versucht die Degewo, die Neubauprozesse zu beschleunigen. Die kommunale Gesellschaft hofft, durch die unternehmensinterne Planung eine Verringerung der Planungszeit um bis zu fünf Monate zu erreichen. Zur Neubau-Strategie der Degewo gehört auch die Suche nach neuen Wegen im Bereich der partizipativen Planung. Um bedarfsgerechter zu planen und zu bauen, setzt die Degewo auf

die Beteiligung der Baufirmen, der Mitarbeiter/innen aus ihren Kundenzentren sowie der Anwohner/innen am Neubauprozess. Über Quartiersmanagements, Degewo-Kundenbüros und durch Mieterbeiräte aus umliegenden Degewo-Gebäuden sollen Wünsche und Interessen von Mieter/innen akquiriert werden.

Optimiert oder nur gespart?

Kosteneinsparungen plant die Degewo nicht nur bei den Baunebenkosten, sondern auch bei der konkreten Ausgestaltung der Bauprojekte und den Grundrissen der neu entstehenden Wohneinheiten. Hierzu wurden Planungsparameter für Flächen, Volumen und Fassaden entwickelt, um die Überprüfung und Optimierung von Planungsleistungen möglich zu machen. Der Leitsatz der Degewo-Strategie lautet: Funktion statt Fläche. In den geplanten Neubauprojekten sollen künftig bis zu sechs statt bisher drei Wohnungen pro Etage gebaut und kostenintensive Tiefgaragen durch wohnungsnahe Parkplätze ersetzt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen auf den Etagen, unter dem Dach und im unbeliebten Erdgeschoss sollen den Bau von teuren Kellerräumen ersparen. Zudem möchte die Degewo die Kosten durch den Einsatz von Fertigteilen, standardisierten Bauelementen – wie bei Fenstern und Balkonen – und durch Reduzierung von Verkehrsflächen – wie bei Treppenhäusern und Fluren – verringern. An den Außenfassaden will das landeseigene Unternehmen bei Kostentreibern wie bodentiefen Fenstern und Vor- und Rücksprüngen sparen. „Das bedeutet nicht, dass wir neue Plattenbausiedlungen errichten wollen. Wir bauen kompakte Häuser – im Zweifelsfall kommt das Grün aufs Dach. Und wir sind sparsam beim Volumen der neuen Häuser“, betont Kristina Jahn vom Degewo-Vorstand gegenüber der Berliner Zeitung. Für die Architektenkammer hingegen sind die Vorhaben der Degewo Grund zur Sorge. „Wenn nun im großen Stil wieder Wohngebäude von der Stange gebaut werden sollen, besteht die Gefahr, dass dysfunktionale Wohnquartiere mit Leerstand und sozialen Problemen entstehen“, gibt die Berliner Architektenkammer in einer Stellungnahme zu den Vorhaben der Degewo zu bedenken. „Kleine Fenster und Abstellräume in den attraktivsten Flächen unter dem Dach mögen kurzfristig zu Einsparungen führen; ob es die intelligenten Lösungen von morgen sind, darf bezweifelt werden“, so Christine Edmaier, Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Die Kammer wirbt als Vertreterin der frei planenden Architekt/innen hingegen für Planungswettbewerbe. Nur über die Konkurrenz der Architekturbüros ließe sich eine Vielfalt in der Gestaltung, Innovation, Qualität und Wirtschaftlichkeit bei Neubauvorhaben erreichen. Die Einsparmöglichkeiten bei einer unternehmensinternen Planung seien hingegen gering.

Derzeit umfasst das Neubauprogramm der Degewo 49 Projekte mit insgesamt 4.700 Wohnungen. Lediglich fünf davon wurden bisher fertiggestellt. Fünf weitere befinden sich im Bau und 39 in der Planung. Zielmarke des Unternehmens ist die Fertigstellung von bis zu 1.500 Wohnungen pro Jahr. Bis 2026 will die Degewo ihren Bestand um insgesamt 22.000 Wohnungen auf knapp 100.000 Wohneinheiten erweitern. 11.000 Wohnungen sollen durch Neubau entstehen, der Rest durch Zukauf. Im Rahmen der neu aufgesetzten Neubau-Strategie sollen insgesamt 1.400 Wohnungen von den sieben Architekturbüros zusammen mit dem Bauwerk geplant und gebaut werden. Bisher bekannte Projekte liegen in Marzahn, Lankwitz, Altglienicke, Nikolassee und Köpenick. Nach eigenen Angaben haben die Maßnahmen der Degewo bereits erste Früchte getragen. In ei-

nem Neubauprojekt am Tischreuther Ring in Marienfelde entstehen 82 neue Wohnungen mit Baukosten von 1.408 Euro/qm auf einem unternehmenseigenen Grundstück. Üblich seien in der Branche Kosten von rund 1.600 bis 1.700 Euro/qm. In der Kalkulation des landeseigenen Unternehmens sollen die Gesamtkosten für Neubauten durch die unterschiedlichen Maßnahmen auf maximal 1.900 Euro/qm begrenzt werden. Die Miete im Neubau könnte um bis zu 90 Cent/qm sinken. Für 80% der Neubauten werden Nettokaltmieten von 6,50 bis 10,50 Euro/qm kalkuliert, bisher liegen die Mieten im Neubau meist über 10 Euro/qm. Die angepeilte Miethöhe bezieht sich jedoch nur auf Werte, die aus den Bau- und Baunebenkosten resultieren. Individuelle Kappungsgrenzen für Mieter/innen und die Mittel aus dem Programm zur sozialen Wohnraumförderung des Senats sollen für rund ein Drittel der Wohnungen Mieten von 6,50 Euro/qm gewährleisten.

Substandard muss vermieden werden

Ob sich die Hoffnungen der Degewo auf eine nachhaltige Kostensenkung beim Neubau erfüllen, ist jedoch umstritten. Die Architektenkammer Berlin wies in einer Stellungnahme darauf hin, dass es sich bei der Kalkulation nur um eine Kostenberechnung handle und noch keine verbindlichen Firmenangebote vorlägen. Bei der derzeitigen Baukonjunktur seien die tatsächlichen Kosten bei Neubau schwer voraussagbar. Zudem sei unklar, inwiefern die zusätzlichen Kosten für die Einrichtung der neuen Planungsabteilung in die Berechnung eingeflossen sind. Die Kammer hält das Einsparpotenzial bei der Planung – im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten – für gering.

Die Diskussion über Wege zu einem günstigeren Neubau des dringend benötigten Wohnraums ist jedenfalls eröffnet. In dieser Debatte gilt es sehr genau darauf zu achten, dass Einsparungen nur ohne einen Verlust an Wohnqualität vorgenommen werden und das Tor in Richtung eines neuen Substandards für Menschen mit niedrigen Einkommen nicht geöffnet wird. Der herrschende neoliberale Sparzwang und die bestehende Renditeorientierung im Wohnungsbau dürfen nicht in einem stigmatisierenden und schlecht ausgestatteten Schlichtbau für die unteren Einkommensklassen und marginalisierten Randgruppen der Gesellschaft münden. ●



Im südlichen Marienfelde errichtete die Degewo die ersten kommunalen Neubau-Mietwohnungen in Berlin seit 10 Jahren. Die Investitionskosten für die 52 Wohnungen betrugen insgesamt 5,7 Millionen Euro. Die Miete liegt im Durchschnitt bei 8,50 Euro/qm nettokalt. Fotos: Georgios Anastasiades/Degewo

Überfällige Anpassung

Zum Januar wurde das Wohngeld erhöht

Von Rainer Balcerowiak

Sechs Jahre blieb das Wohngeld für bedürftige Haushalte unverändert. Am 1. Januar 2016 traten neue Berechnungsgrundlagen in Kraft. Laut Einschätzung der Bundesregierung bedeutet dies eine „deutliche Verbesserung für viele Menschen, die ein geringes Erwerbseinkommen oder eine geringe Rente haben“. Die Anpassung an die Mieten- und Einkommensentwicklung sei ein „wichtiger Baustein“ für das Ziel, „dass guter und bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen zur Verfügung steht“.

Nach den Berechnungen des zuständigen Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) wird sich die Anzahl der Wohngeldberechtigten um über 300.000 auf 870.000 Haushalte erhöhen. Auch die durchschnittlichen Wohnkostenbeihilfen steigen, bei einem 2-Personen-Haushalt von 113 auf 186 Euro. Für die Anpassung des Wohngelds wurden sowohl die Grenzen für das maximale Haushaltseinkommen als auch für die zuschussfähigen Mieten erhöht. Als Maßgabe bei der Berechnung gilt das monatliche Durchschnittseinkommen, inklusive Weihnachts- und Urlaubsgeld. Kindergeld zählt nicht zum Einkommen. Nicht wohngeldberechtigt sind Personen, die Sozialleistungen beziehen wie Sozialhilfe, Altersgrundsicherung und Arbeitslosengeld 2. Wohngeldberechtigt sind im Rahmen der Einkommensgrenzen

auch Wohnungseigentümer, die einen Zuschuss zu den Finanzierungs- und Unterhaltskosten ihrer Wohnung erhalten können. Die Höchstgrenze für die Berechnung hängt vom Wohnort ab. Das Wohngeldgesetz beinhaltet eine sechsstufige regionale Differenzierung. So sind in München für fünfköpfige Haushalte künftig Bruttokaltmieten (ohne Kosten für Warmwasser und Heizung) von bis zu 1.004 Euro zuschussfähig, bislang lag die Grenze bei 787 Euro. In eher entspannten Wohnungsmärkten wurde die Obergrenze dagegen lediglich von 561 auf 600 Euro angehoben. Berlin gehört zur Stufe vier. Die Mietobergrenzen betragen für 1- bis 5-Personen-Haushalte 434, 526, 626, 730 und 834 Euro. Darüber hinausgehende Mietbelastungen werden nicht berücksichtigt.

Wohngeld nur auf Antrag

Angepasst wurden auch die Einkommensgrenzen. Sie betragen in Berlin nun je nach Anzahl der Haushaltsmitglieder 820, 1.120, 1.380, 1.810 und 2.080 Euro. Die Berechnungsgrundlage sind die Bruttoeinkünfte. Das gilt nicht nur für selbständige und nichtselbständige Arbeit, sondern auch für Renten und andere Versorgungsbezüge. Sofern für diese Steuern und Sozialversicherungsbeträge entrichtet werden, gelten pauschale Freibeträge von bis zu 30%. Generell gilt, dass privates Vermögen – anders als bei Grundsicherungsleistungen – keine Rolle bei der Berechnung des Anspruchs spielt. Ferner gibt es diverse Sonderbestimmungen für bestimmte Einkommensarten und Personengruppen, die in entsprechenden Broschüren und im Internet aufgelistet sind.

Für Wohngeldanträge sind in Berlin die bezirklichen Wohnungsämter zuständig. Die Anträge können postalisch übermittelt werden, persönliches Erscheinen bei den heillos überlasteten Bürgerämtern ist nicht notwendig. Bearbeitungszeiten von mehreren Monaten sind angesichts der katastrophalen Personalsituation der meisten Bezirke leider die Regel, der Wohngeldanspruch besteht aber vom Tag der Antragstellung an, in der Regel für zwölf Monate. Das gilt auch, wenn einige Belege bei der Antragstellung noch fehlen und nachgereicht werden müssen. Die großen Sozialverbände haben die Anpassung der Wohngeldleistungen einhellig begrüßt, da sie für viele Menschen mit geringen Einkünften eine materielle Entlastung bedeuten und ein „Abrutschen“ in die Grundsicherung verhindern können. Als wohnungspolitisches Instrument ist Wohngeld allerdings eher zweifelhaft, da es sich im Kern um eine öffentliche Subvention der Hauseigentümer handelt und nichts dazu beiträgt, bezahlbaren Wohnraum in den notwendigen Größenordnungen zu erhalten und neu zu schaffen. ●



Wohngeld gibt es auf Antrag bei den bezirklichen Wohnungsämtern. Der Antrag kann auch per Post gestellt werden. Foto: Matthias Coers

Weitere Informationen:

Das Antragsformular für Wohngeld und Anleitungen sowie eine Liste der notwendigen Belege sind bei den Bürgerämtern verfügbar.

Im Internet: <https://service.berlin.de/dienstleistung/120656>

Gut fürs Klima oder für die Dämmstoffindustrie?

Mit der novellierten Energieeinsparverordnung gelten verschärfte energetische Anforderungen beim Wohnungsneubau – diese sind allerdings umstritten

Von Hermann Werle

Bei der zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Neuregelung der Energieeinsparverordnung (EnEV) handelt es sich um die vierte Verschärfung der seit 2002 geltenden Verordnung. Die aktuelle Novellierung betrifft nicht bestehende Gebäude, sondern lediglich Neubauten. Angesichts des dringenden Bedarfs an neuen und zugleich bezahlbaren Wohnungen stellen sich die erhöhten Standards möglicherweise als Neubaubremse dar, da das Bauen dadurch nach Angaben der Bundesarchitektenkammer „um weitere ca. 7,3%“ verteuert würde.

Nach den Vorstellungen der Bundesregierung soll Deutschland bis 2050 die „Treibhausgasneutralität“ erreicht haben. Laut einem Impulspapier des Bundesumweltministeriums zum „Klimaschutzplan 2050“ fehlen dabei bislang aber langfristige Zielvorgaben, unter anderem für die Landwirtschaft. Auch für „viele Bereiche der Industrie gibt es noch keine ausreichende Langfristspektive“, so das Ministerium und in Bereichen wie dem Verkehr bestehen lediglich „Endenergieeinsparziele“. Wesentlich konkreter stellt sich die Langfristspektive im Bereich der energieeffizienten Gebäude dar, wo mit der erneuten Novellierung der EnEV wacker am Ziel „klimaneutraler Wohnungsbestand im Jahr 2050“ gearbeitet wird. Während in den Bereichen Verkehr und Industrie mit dem VW-Skandal deutlich geworden ist, dass Klima- und Profitziele nicht so ohne Weiteres zusammenpassen, zeichnet sich im Bereich Wohngebäude deutlich ab, wer den Klimawandel im Gebäudebestand zu großen Teilen finanzieren wird und wer davon profitiert: auf der einen Seite sind es die Mieter/innen, auf der anderen Seite ist es die Dämmstoffindustrie.

Kein Wohnraum zweiter Klasse

Seit Januar gilt für neu errichtete Wohn- und Nichtwohngebäude, dass der zulässige Wert für den Primärenergiebedarf um 25% und die Wärmedämmung der Gebäudehülle um 20% effektiver sein muss als nach den bislang geltenden Vorgaben. Eingespart werden soll die Energie in erster Linie über verstärkten Einsatz von Dämmstoffen an Gebäudeaußenwänden. Der Lobbyverband der Dämmstoffindustrie meldete sich denn auch umgehend, als ein Moratorium ins Gespräch kam, das vorsah, die erhöhten Anforderungen der EnEV 2016 eine Zeit lang auszusetzen. „Keine Zwei-Klassen-Gesellschaft bei sozialem Wohnraum“ titelte das Informationsblatt „Styropor aktuell“ des Industrieverbands Hartschaum (IVH) im September 2015. Dabei macht sich die Dämmstoff-Lobby nicht nur zum Sprachrohr des Umweltschutzes, sondern nun auch zur Schutzherrin der Ge-

flüchteten und Armen in unserer Gesellschaft. „Durch die Absenkung des energetischen Standards für Gebäude bis 2020 würde für Flüchtlinge und Menschen mit einem niedrigen Einkommen Wohnraum zweiter Klasse geschaffen werden“, so der IVH.

Auch die Bundesarchitektenkammer betont, dass ein „qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnungsbau für alle“ dringlich sei und man „kein Unterlaufen von gültigen Standards zulassen“ dürfe (Seite 4). Allerdings, so die Architektenkammer, müsse die EnEV einer kritischen Evaluierung unterzogen werden, die überprüft, „ob die theoretischen Einspareffekte in der Praxis tatsächlich wirksam werden“. Das klingt plausibel, zumal die Nachteile der auf Hartschaumplatten basierenden Wärmedämmsysteme hinlänglich bekannt sind. Alternative Materialien sind zwar auf dem Markt, werden aber nach wie vor kaum genutzt, wie der „Verband Privater Bauherren“ in einer Stellungnahme im Dezember letzten Jahres kritisierte: „Wir als Verbraucherschutzverband sehen hier auch die Baustoffindustrie in der Pflicht (...). Wir brauchen keine weiteren Neuentwicklungen auf Erdölbasis, keine Kleber oder Schäume, die Mörtel ersetzen. Wir brauchen vielmehr nachhaltige Produkte, die die Umwelt schonen und sich nach Jahrzehnten wieder recyceln lassen. Die bereits vorhandenen ökologischen Materialien können dazu noch erheblich verbessert werden. Das ist ein großer Markt!“



Die Energieeinsparverordnung unterstützt die Interessen der Dämmstoffindustrie und geht auf Kosten von Mieter/innen. Foto: Matthias Coers

Die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, kurz Energieeinsparverordnung (EnEV), trat im Jahr 2002 in Kraft. Bei jeder der seitdem erfolgten vier Novellierungen wurden die Anforderungen verschärft.



Neuer Anlauf zum Klimaschutz

Berlin will bis 2050 klimaneutral werden – Konfliktstoff birgt weiterhin die Gebäudesanierung

Von Jutta Blume

Das Land Berlin versucht seit Jahren, ein wirksames Klimaschutzprogramm aufzustellen. Herausgekommen ist dabei bislang wenig mehr als eine Vielzahl von Studien. Der rot-schwarze Senat wie auch das Berliner Abgeordnetenhaus sind nun erneut entschlossen, die Stadt weitgehend klimaneutral zu machen (Seite 11). Bis 2050 sollen die Treibhausgasemissionen um 85% gegenüber dem Jahr 1990 sinken. Welche Maßnahmen dafür notwendig wären, damit beschäftigten sich in den letzten beiden Jahren eine vom Parlament eingesetzte Enquete-Kommission sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die einen Entwurf für ein Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) erarbeiten ließ.

Das Ziel soll, so das BEK, ein Berliner Energiewendegesetz sein, in dem Ziele und Zwischenziele in einem Klimafahrplan festgeschrieben werden. „Ein besonderer Fokus liegt in der Vorbildfunktion

der öffentlichen Hand, die einen Maßnahmenplan für eine CO₂-neutrale Verwaltung, Sanierungsfahrpläne für öffentliche Gebäude und Klimaschutzvereinbarungen mit Unternehmen mit öffentlicher Mehrheitsbeteiligung umfasst“, heißt es weiter.

Die Reduktion des CO₂-Ausstoßes auf vier Millionen Tonnen erfordert nicht nur technische Maßnahmen, sondern weitgehende strukturelle Veränderungen. Diese betreffen auch Eigentumsverhältnisse. So kommt die Enquete-Kommission „Neue Energie für Berlin – Zukunft der energiewirtschaftlichen Strukturen“ (mit Ausnahme der CDU) zum Schluss, dass Strom- und Gasnetz rekommunalisiert sowie die Fernwärmeversorgung stärker reguliert werden sollten. Die Rekommunalisierung eröffne Steuerungsoptionen für energetische, wirtschaftliche oder soziale Ziele. „Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass gesellschaftlich sinnvolle, aber weniger profitable Investitionen bei privaten Netzbetreibern oft unterbleiben“, heißt es im Abschlussbericht. Auch das Energiewirtschaftsgesetz sollte geändert werden,

so der Kommissionsvorsitzende Jörg Stroedter (SPD) bei der Vorstellung der Ergebnisse, „weil die Inhouse-Vergabe, die direkte Vergabe an ein Landesunternehmen, nicht möglich ist.“

Kohleausstieg bis 2030

Relativ leicht und schnell umzusetzen wäre ein kompletter Kohleausstieg innerhalb der Stadtgrenzen. Bis 2020 soll in Berliner Heizkraftwerken keine Braunkohle mehr verbrannt werden, bis 2030 auch keine Steinkohle mehr, so die Empfehlung der Enquete-Kommission. Diesbezüglich besteht bereits eine Vereinbarung des Senats mit Vattenfall, die Kohleverbrennung in den Kraftwerken Reuter C und Klingenberg zu beenden. Für die Kraftwerke Moabit und Reuter West fehle hingegen noch eine Ausstiegsperspektive. Der Ausstieg aus der Kohle bedeutet aber nicht unbedingt einen Umstieg auf erneuerbare Energiequellen. Zunächst wollte Vattenfall Klingenberg durch ein Biomasseheizwerk ersetzen, doch es stellte sich heraus, dass die nötige Menge an Brennstoff nicht (nachhaltig) verfügbar wäre.

Nun ist ein Gaskraftwerk an dieser Stelle geplant.

Eine Umstellung der Stromversorgung erscheint insgesamt leichter als die der Wärmeversorgung. Ein „Masterplan Solarhauptstadt“ soll dazu beitragen, dass die Stadt bis zu 25% ihres Strombedarfs aus Sonnenenergie deckt. Bis August 2014 konnten erfolgreich solare Mieterstrommodelle entwickelt werden, mit der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wurden diese aber weniger attraktiv. Den größten Teil des erneuerbaren Stroms würde Berlin wohl aus dem Umland beziehen, wo bereits eine große Zahl von Windkraftanlagen installiert ist. Die Stromversorgung aus Fotovoltaik und Windkraft müsste durch Speicher unterstützt werden.

Fernwärme: effizient, aber teuer

Schwieriger wird es bei einer klimafreundlichen Wärmeversorgung der Berliner Haushalte. 70% der fossilen Brennstoffe in Berlin werden zum Heizen verwendet. Bei der Erzeugung von Fernwärme würde Erdgas statt Kohle auch hier kurzfristig die Klimabilanz verbessern, aber noch keine Abkehr vom fossilen Pfad bedeuten. Aus überschüssigem erneuerbaren Strom erzeugtes Gas (Power-to-Gas) könnte in Zukunft das Erdgas teilweise ersetzen. Einzelfeuerungen in Mietshäusern sollten aus Effizienzgründen Fernwärmeanschlüssen oder Blockheizkraftwerken weichen. Für private Haushalte ist Fernwärme leider oft mit höheren Kosten verbunden. Hier sieht die Kommission Handlungsbedarf. Um von einem Wechsel zur Fernwärme zu überzeugen, bräuchte es einen wirksamen Verbraucherschutz. So könnten beispielsweise Obergrenzen für die Fernwärmepreise für Endkunden festgelegt werden. Dabei sollte geprüft werden, ob die Ausgangspreise unter dem heutigen Niveau liegen könnten. Eigentlich sollte die Fernwärme aufgrund der hohen Versorgungsdichte und der zum großen Teil bereits abgeschriebenen Netze deutlich günstiger zu haben sein als in anderen Städten. Bisher ist das nicht der Fall.

Warmmietenneutral modernisieren

Das Thema, das den Berliner Mieter/innen am meisten Sorge bereiten dürfte, ist die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude. Seit Jahren kommt Berlin seinen energetischen Sanierungszielen nicht nach, und das liegt mit daran, dass sie sich kaum sozialverträglich umsetzen lassen. Der Enquete-Kommission zufolge entfallen 47% der Berliner Emissionen auf den

Gebäudebereich. Um im Jahr 2050 einen annähernd klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssten bis dahin jährlich fast 9.000 Wohngebäude oder rund 50.000 Wohnungen energetisch modernisiert werden, so der Bericht. Bisher liegt die Sanierungsrate unter 1% pro Jahr. Das Problem wird jedoch richtig erkannt: „Haushalte mit niedrigen Einkommen können sich ihre bisherigen Mieten nicht mehr leisten und werden verdrängt. Dieser Trend wird durch oft hohe Modernisierungsumlagen bei energetischen Sanierungen noch verstärkt.“ Die Umlage der energetischen Sanierungskosten würde in der Regel nicht durch geringere Energiekosten aufgewogen. Hauseigentümer sollten daher verstärkt dazu gebracht werden, Förderprogramme von der KfW-Bank und dem Bafa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) zu nutzen, da diese Zuschüsse nicht auf die Mieten umgelegt werden könnten. „Weitergehend sind geeignete Mechanismen zu entwickeln, die verhindern, dass Investoren konkrete Mieterhöhungsziele sachfremd als energetische Modernisierung deklarieren und unerlaubte Maßnahmen miteinrechnen.“ Helfen könnten auch zweistufige Sanierungsfahrpläne. In einem ersten Schritt sollen zuerst einfache Maßnahmen durchgeführt werden, die die Warmmiete senken. Ob sich Hauseigentümer auf ein solches Verfahren einlassen, erscheint fragwürdig. In der Realität ist eine energetische Sanierung oft verbunden mit zahlreichen anderen Modernisierungsmaßnahmen, die ebenfalls auf die Miete umgelegt werden.

Sowohl der Abschlussbericht der Enquete-Kommission als auch der BEK-Bericht schlagen ein Förderprogramm über die Investitionsbank Berlin (IBB) vor, um Hauseigentümer dabei zu unterstützen, warmmietenneutral zu modernisieren. Im BEK-Endbericht wird das vorgeschlagene IBB-Förderprogramm genauer ausformuliert: Es solle mit 10 Millionen Euro pro Jahr ausgestattet werden und bis zu 20% der Kosten beisteuern. Auf die Miete dürfe nur maximal ein Drittel der Modernisierungskosten umgelegt werden. Auf diese Weise könne die energetische Sanierung von rund 3.500 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Die Enquete-Kommission schlägt weiterhin „KfW-Vorrangquartiere“ vor, in denen vergünstigte Förderbedingungen an Kriterien der Sozialverträglichkeit geknüpft würden.

In beiden Berichten wird die Höhe der Modernisierungsumlage problematisiert. Berlin müsse sich auf Bundesebene für

eine deutliche Senkung einsetzen. Außerdem müsse § 555 d BGB dahingehend geändert werden, dass Mieter/innen für sie unwirtschaftliche Maßnahmen nicht dulden müssten, so der BEK-Bericht. Als weitere Maßnahmen werden eine Neuberechnung der Kosten der Unterkunft und des Wohngelds für energetisch sanierte Wohnungen benannt, transparentere Heizkostenabrechnungen sowie die Einsetzung einer Energie-Ombudsperson, die bei energetischen Sanierungen zwischen Mieter/innen und Vermietern vermitteln kann.

Ob die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden können und Berlin seinen Klimaschutzziele ein Stück näher kommt, bleibt an zwei Bedingungen geknüpft: an entsprechende erfolgreiche Gesetzesinitiativen auf Bundesebene sowie an eine ausreichende finanzielle Ausstattung von Förderprogrammen, für die die Berliner Haushaltsmittel kaum ausreichen werden. ●

Weitere Informationen:

Abschlussbericht Enquete-Kommission „Neue Energie für Berlin“: www.parlament-berlin.de

Endbericht „Entwurf für ein Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK)“: www.stadtentwicklung.berlin.de



Die Häuser Admiralstraße 18 und 19 in Kreuzberg sollen gedämmt werden und neue Fenster, Balkone, Aufzüge erhalten. Stefanie ist alleinerziehend, wohnt dort zur Miete und wurde vom Eigentümer auf Duldung der teuren Modernisierungsmaßnahmen verklagt.

Penthäuser für die einen, Asbest und Schimmel für die anderen

Das Neuköllner Entmietungsunternehmen Tarsap vertreibt nun auch Mieter/innen im Schöneberger Norden

Von Elisabeth Voß

Auf ihrer Website preist die Firma Tarsap Bau- & Hausverwaltung GmbH „Penthäuser über Berlin“ an, die sie auf den Dächern ihrer Häuser in der Kulmer Straße in Schöneberg errichten möchte. Die Mieter/innen in den darunter liegenden Wohnungen leiden seit Jahren unter unzumutbaren Wohnverhältnissen.

Die Häuser Kulmer Straße 1 bis 4 und Alvenslebenstraße 12 und 12a in Schöneberg wurden 1972 im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus von der Neuen Heimat errichtet. Nach der Privatisierung wechselten die Eigentümer mehrfach, bis schließlich die Tarsap 2013 den Gebäudekomplex mit den sechs Aufgängen übernahm. Sie teilte das Gebäude in Einzeleigentum auf und begann mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Seit Jahren sind die Häuser verwahrlost und vermüllt. Reparaturen werden schon lange nicht mehr durchgeführt. Anfang 2014 fiel die Lüftungsanlage für die innenliegenden Bäder aus und es kam zu teils erheblichem Schimmelbefall in den Wohnungen. Ende 2014 wurde Asbest im Kleber der maroden PVC-Fußbodenplatten nachgewiesen. Nachdem individuelle Beschwerden nichts nützten, schrieben 24 Mieter/innen im April 2015 gemeinsam die Tarsap an und forderten sie auf, Maßnahmen gegen Schimmel und Asbest zu

ergreifen. Eine Kopie des Schreibens ging an das Bauamt des Bezirks.

Anstatt den Mieter/innen nun Hilfe anzubieten, zum Beispiel um die offenen Stellen in den Fußböden abzudecken, nahm die Tarsap die Asbestbelastung zum Anlass, den Mieter/innen im Juli eine „Umsatzhilfe“ zwischen 1.500 und 5.000 Euro anzubieten, je nachdem, wie schnell sie ausziehen. Im September kündigte sie an, alle Wohnungen zu verkaufen, und bot nun 15.000 für diejenigen, die bis Ende Januar 2016 ausziehen. Gleichzeitig behelligt die Tarsap Mieter/innen, die aufgrund der Wohnungsmängel ihre Miete gemindert haben, mit haltlosen Kündigungen. Die einzige „Sanierungsmaßnahme“, die von der Tarsap bisher ausgeführt wurde, war das Überstreichen der Straßenfassade – reines Facelifting für den Verkauf. Auch die Wohnungskäufer/innen leiden unter den Zuständen, denn ihnen drohen hohe Sonderumlagen für zahlreiche weitere Sanierungsmaßnahmen, die die Tarsap in der Eigentümergemeinschaft durchsetzen kann, so lange sie Mehrheitseigentümerin ist.

Gesundheitsgefährdung in Kauf genommen

Die Tarsap-Häuser stehen mitten im Quartiersmanagementgebiet Schöneberger Norden. Die Mieter/innen – viele von ihnen mit Migrationshintergrund – kennen ihre Rechte oft zu wenig und manche verstehen sprachlich kaum, was ihnen angedroht wird. Alle wissen jedoch, dass sie es schwer haben werden, andere Wohnungen zu finden. Sie sind eingeschüchtert und haben Angst, ihr Zuhause zu verlieren, wenn sie für ihre Rechte eintreten.

Die zuständige Stadträtin Sibyll Klotz (B90/Grüne) vertritt die Auffassung, „dass Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Gesundheitsamt hier umfassend und erfolgreich zum Schutz der Bewohner/innen tätig geworden sind“. Matthias Bauer vom Projekt „Mieten und Wohnen“ kennt die



Außen frische Fassadenfarbe, innen unzumutbare Wohnverhältnisse: Kulmer Straße 1 bis 4 und Alvenslebenstraße 12 und 12a. Foto: Privat

nach wie vor gesundheitsgefährdenden Wohnverhältnisse aus erster Hand und ist empört: „Ich finde es unfassbar, dass Firmen wie die Tarsap bereit sind, für ihr Geschäft die Gesundheit der Bewohner/innen, vor allem auch die der Kinder aufs Spiel zu setzen, und dass Anwälte/innen, Berater/innen und das Bezirksamt sich so schwer damit tun, etwas dagegen zu unternehmen.“ Das Projekt „Mieten und Wohnen“ wurde vom Quartiersmanagement eingerichtet und unterstützt Mieter/innen im Schöneberger Norden, die von Verdrängung bedroht sind. Unterstützung bekommen die Mieter/innen auch von der „IG Potsdamer Straße“, einem Zusammenschluss von Anwohner/innen, Gewerbetreibenden und Institutionen im Kiez, sowie vom „Schöneberger Kiezpalaver“. Im Kiezpalaver beratschlagen Nachbar/innen regelmäßig, wie sie sich gemeinsam gegen Privatisierung, Spekulation, Verdrängung und Zerstörung von Stadtnatur zur Wehr setzen können. Auch die Vorgänge um die Tarsap-Häuser sind dort immer wieder Thema. ●

Die Tarsap Bau- & Hausverwaltung GmbH mit Firmensitz in Britz ist darauf spezialisiert, Häuser günstig zu kaufen, aufzuteilen und mit großem Gewinn weiterzuverkaufen. Für kurzfristige Geldanlagen verspricht sie Investoren eine Rendite von 6 bis 10%. Zuletzt wurde die Firma für rabiate Entmietungen in Neukölln bekannt (MieterEcho Nr. 344/ Dezember 2010 und Nr. 358/ Februar 2013).

Schöneberger Kiezpalaver:
<https://stopptdenkiezverkauf.wordpress.com>



Unser Wedding!

In der Koloniestraße wird lautstark gegen drastische Mietsteigerungen protestiert
Fotos und Text von Matthias Coers

Auftakt der Mieterproteste am 3. November 2015 mit Kundgebung an der Ecke Kolonie-/Badstraße.



In einem Ensemble von sechs Häusern an der Koloniestraße, Ecke Badstraße beabsichtigen die Eigentümer Mieterhöhungen von 6 auf 12 Euro/qm kalt. Als Sozialer Wohnungsbau zu Beginn der 90er Jahre errichtet, ist der Komplex für über 500 Mieter/innen ein Zuhause, für viele seit Jahrzehnten. Die Wohnungen gehören zu den ca. 28.000 Berliner Sozialwohnungen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind. Die neuen Vermieter Lior Mamrud und Josif Smuskovics verlangen nun von ihren Mieter/innen die sogenannte Kostenmiete.

Die meisten der 157 Haushalte verfügen nur über ein geringes Einkommen und viele sind auf Transferleistungen angewiesen. Um dem drohenden Verlust ihrer Wohnungen aufgrund der Verdoppelung der Mieten entgegenzutreten, machten die Mieter/innen Anfang November 2015 zusammen mit dem „Büro für ungewöhnliche Maßnahmen“ und der Initiative „Sozialmieter.de“ mit Aktionen vor ihren Häusern auf ihre Situation aufmerksam. Mitten in der Weihnachtszeit folgten weitere kreative und medienwirksame Aktionen sowohl vor der SPD-Zentrale als auch vor dem Roten Rathaus.

Seitens des Vermieters wurde das Erhöhungsverlangen vorerst ausgesetzt. Senat und Bezirk sehen aufgrund der Insolvenz des vorherigen Eigentümers und des Weiterverkaufs maximal die Möglichkeit einer vergleichsmietenkonformen Erhöhung von 0,90 Euro/qm. Die Eigentümer aber drohen, die Mieten rückwirkend zum 1. Dezember 2015 zu erhöhen, falls die juristischen Auseinandersetzungen zu ihren Gunsten verlaufen. Doch es wächst die Solidarität, stadtpolitische Gruppen wie „Hände weg vom Wedding“ oder Hausprojekte aus der Umgebung unterstützen die Mieter/innen in ihrer existenziellen Auseinandersetzung.

Weitere Informationen: www.koloniestrasse-mieterprotest.de



Kundgebung unter dem Motto „Oh, du fröhliche Entmietung“ am 17. Dezember vor dem Roten Rathaus.

Luxusleerstand in Wilmersdorf

Rege Bautätigkeit erzeugt immer mehr Eigentumswohnungen

Von Gudrun Giese

Der wachsenden Großstadt Berlin, genauer: den Berliner/innen, mangelt es seit Langem an ausreichend bezahlbarem Wohnraum. Dass aber trotz des allseits bekannten Missstands an vielen Stellen der Stadt komplett am Bedarf vorbei gebaut wird, ist skandalös. Einige Beispiele aus Wilmersdorf.

Ende September 2013 mussten einige tausend Bürger/innen des Bezirks für mehr als sechs Stunden ihre Wohnungen räumen. Der Grund: Bei bauvorbereiten den Arbeiten auf einem Grundstück an der Hubertusallee im Ortsteil Schmargendorf war eine 500-Kilo-Fliegerbombe russischer Herkunft gefunden worden, die vor Baubeginn unschädlich gemacht werden musste. Während die von offizieller Stelle

angeordnete Bombenräumung reibungslos funktionierte, klappte es hingegen mit dem projektierten Luxusbau nicht so recht. Über zwei Jahre nach Baubeginn steht an der Hubertusallee eine bröckelnde Rohbaurui ne; Kran, Gerüste und sonstige Maschinen wurden längst abgeholt. Lediglich ein Briefkasten und ein sparsames Baustellenschild („Maric Immobilien“) zeugen von den einstigen Plänen, eine weitere von zahlreichen Wilmersdorfer Stadt villen einträglich zu verwerten.

Auch dort, wo Projekte fertiggestellt wurden, findet sich eine Menge Leerstand, manchmal kaschiert durch Namensschilder an den Klingeln, doch deutlich erkennbar unbewohnt angesichts permanent heruntergelassener Rollläden. In der Lassenstraße 12-14 im Ortsteil Grunewald etwa steht eine pompöse „Stadtvilla“ mit sechs üppigen Wohneinheiten seit der Fertigstellung fast ganzjährig leer. Zwei-, dreimal

im Jahr wird für ein paar Tage eine der Wohnungen genutzt – als Dritt-, Viert- oder Fünftwohnsitz?

Auch aufwendig sanierte und renovierte Altbauten stehen in Grunewald oft jahrelang leer und warten auf solvente Mieter/innen. An der Toni-Lessler-Straße, Ecke Hubertusbader Straße findet sich ein solches Gebäude, groß, mit Türmchen, Balkonen und Erkern verschwenderisch ausgestattet. Seit mindestens einem Jahr hängt am Zaun ein Transparent mit der Aufschrift „Vermietung Gewerbe“. Unweigerlich drängt sich die Frage auf, wie viele Menschen in dem zu Gewerbe umgewandelten Wohnhaus leben könnten.

Der Fall Kolonie Oeynhausen

Nicht nur in den sogenannten besten Lagen des Bezirks grassiert die Fehlsteuerung bei Neu- und Umbau und anschließender Verwertung. Zum Bubenstück besonderer Art avancierte das Geschehen rund um die Laubenkolonie Oeynhausen in Schmargendorf: Rund 93.000 qm Kleingartenfläche, nicht weit vom S- und U-Bahnhof Heidelberger Platz gelegen, wechselten im April 2008 den Besitzer. Die Deutsche Post verscherbelte die ausgedehnte Laubenkolonie, die aus 302 Gärten besteht, für läppische 598.000 Euro an die Firma Lorac, Tochtergesellschaft des US-amerikanischen Hedgefonds *Lone Star*. Statt in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) misstrauisch zu werden, schluckten die meisten Verordneten bereitwillig die Aussage des zuständigen Stadtrats Marc Schulte (SPD), dass das Areal über den Flächennutzungsplan seit 1994 dauerhaft als Grünfläche gesichert sei. „Baurechtlich war die Fläche beim Kauf jedoch eindeutig Bauland nach dem gültigen Baunutzungsplan von 1958/60“, erklärt der Bezirksverordnete Siegfried Schlosser (Piraten). Nun hätten das Land Berlin, der Bezirk oder auch der Kleingartenverband für den vergleichsweise niedrigen Preis das Gelände selbst erwerben und als Grünfläche sichern können. Stattdessen verwies der zuständige Stadtrat darauf, dass der Bebauungsplan gerade



Luxusbauruine in der Hubertusallee in Schmargendorf. Fotos: Gudrun Giese

geändert werde. Lorac hingegen berief sich auf den Uralt-Baunutzungsplan und drohte mit Entschädigungsforderungen in Höhe von 50 Millionen Euro, sollte die Baugenehmigung nicht erteilt werden.

Unterdessen hatten sich viele Kleingärtner der Kolonie Oeynhausen längst zur Bürgerinitiative zusammengeschlossen und zunächst ein Bürgerbegehren eingeleitet, das später in einem Bürgerentscheid mündete, der im Mai 2014 mit einem klaren Mehrheitsvotum für den Erhalt der Kleingartenanlage endete. „Bürgerentscheide haben aber keine Bindungswirkung wie Volksentscheide auf Landesebene“, bedauert Siegfried Schlosser. „Und im Bezirksamt hieß es zwar, man wolle die Kolonie Oeynhausen gerne erhalten, habe aber nicht die Mittel, um die geforderte Entschädigungszahlung aufzubringen.“ Die Senatsverwaltung für Inneres und Sport wiederum setzte Mitte Oktober 2015 eine Veränderungssperre der BVV zur Sicherung der Laubenkolonie außer Kraft. Begründung: Werde Oeynhausen als Grünfläche gesichert, würden hohe Entschädigungszahlungen an den Käufer fällig, die auch der Senat nicht leisten werde. Mittlerweile ist die Arbeit des Ausschusses der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf zu diesem dubiosen Deal beendet, ohne an der Sachlage Grundlegendes ändern zu können.

Geändert haben sich zwischenzeitlich die Besitzverhältnisse an dem Schmargendorfer Grüngrundstück: Klaus Groth, stadtwelt bekannter Baulöwe, hat es von Lorac übernommen und plant dort den Bau von 700 Wohneinheiten – Luxus-Eigentumswohnungen selbstredend, keine bezahlbaren Mietwohnungen. Immerhin erklärte Groth sich zu Verhandlungen mit dem Stadtrat, dem Kleingartenverband und Vertretern der Kolonie Oeynhausen über eine Verringerung der zu bebauenden Fläche bereit. In der ersten Januarhälfte gab es darüber eine mündliche Einigung. Dazu die Bürgerinitiative „Schmargendorf braucht Oeynhausen“ auf ihrer Website: „Die Kleingärtner sind genötigt, eine Räumung der Hälfte der Gärten (...) bis zum 31.1.2016 vorzunehmen, ohne dass es eine Garantie für den Bestand der restlichen Fläche als Kleingartenland gibt. (...) Der Bauherr dringt auf Eile.“

Auch im Ortsteil Halensee wird an vielen Stellen um- oder neugebaut. Zum Beispiel an der Heilbronner Straße zwischen Katharinen- und Karlsruher Straße. Vor Kurzem wurde hier mit dem Teilabriss eines Büro- und Gewerbekomplexes aus den



Leerstand ist im Grunewald keine Ausnahme. Diese Luxusvilla in der Toni-Lessler-Straße 23 ist seit mindestens einem Jahr nicht vermietet.

70er Jahren begonnen. Entstehen sollen einmal mehr Eigentumswohnungen, 170 an der Zahl. „Nichts spricht dagegen, nicht mehr zeitgemäße und ungenutzte Büroflächen zum Wohnen umzunutzen“, schrieb dazu die Bezirksverordnete Nadia Rouhani (fraktionslos) auf ihrer Website. „Aber wieder nur Eigentumswohnungen?“ Einheiten, deren Quadratmeterpreise zwischen 4.600 und 12.000 Euro – je nach Stockwerk – liegen.

Eigentumsanteil wächst überproportional

Gleichzeitig ist Charlottenburg-Wilmersdorf der einzige Berliner Bezirk, der darauf verzichtet hat, eine Wohnungsbaupotenzialstudie zu erstellen. Angeblich gebe es keine unbekannten Flächen mehr im Bezirk, erklärte Stadtentwicklungsstadtrat Marc Schulte. Investoren finden derweil reichlich Flächen im Bezirk, die sie am Bedarf vorbei mit teuren Objekten bebauen können – etwa an der Seesener Straße, wo die Sanus AG auf einem schmalen Streifen ehemaligen Bahngeländes klotzige Gebäude errichtet. „Allein zwischen Januar und August 2015“, so Nadia Rouhani, habe der „Bezirk Baugenehmigungen für 898 neue Wohnungen“ erteilt, vielfach unter Verzicht auf ein Bebauungsplanverfahren. So wandelt sich der Bezirk peu à peu zur reinen Luxuswohngegend, denn der Anteil der Eigentumswohnungen wächst überproportional, wie die Bezirksverordnete festgestellt hat: „Gerade hat

eine Marktuntersuchung (Stand 15. Oktober 2015) ergeben, dass es in der Innenstadt doppelt so viele Kauf- wie Mietangebote gäbe, in Wilmersdorf kommen aktuell auf ein Mietangebot 4,4 Eigentumsangebote.“ Besonders schwer hätten es inzwischen Familien, im Bezirk etwa eine – bezahlbare – 4-Zimmer-Mietwohnung zu finden.

Zurück nach Grunewald. Auch hier bauen Investoren an fast jeder Ecke, natürlich immer Eigentumswohnungen, natürlich immer mit Zusätzen wie „Luxus“ oder „exklusiv“. Flächenpotenziale sind offenbar reichlich vorhanden. In Berlin gab es zumindest nach dem Zweiten Weltkrieg den Anspruch, auch in sogenannten gutbürgerlichen Wohngebieten schlichte und bezahlbare Mietwohnhäuser zu bauen. Auf diese Weise entstanden in Grunewald, Dahlem oder Westend Mischgebiete mit Villen hier und funktionalen 60er-Jahre-Mietshäusern da. Aber was zählt schon soziale Mischung in Zeiten der Profitmaximierung bei Grundstücksgeschäften und Bauprojekten? Dass immer weniger Menschen tatsächlich in den Luxushäusern leben, scheint dabei nicht von Interesse. Von verantwortlicher städtebaulicher Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer Interessen kann in Charlottenburg-Wilmersdorf wirklich nicht die Rede sein – einem Bezirk, in dem auch der Bürgermeister von der Partei gestellt wird, die „sozial“ zumindest noch im Namen führt. ●

Notlösung betreutes Wohnen

Immer mehr Menschen landen im betreuten Einzelwohnen – obwohl sie es gar nicht nötig hätten

Von Lena Lottke

Dass sich Wohnungslosigkeit gesundheitsschädigend auswirkt, ist allgemein bekannt. Weniger bekannt ist jedoch, dass dadurch erwachsene und kerngesunde Menschen zum Fall fürs betreute Einzelwohnen werden. Die Gründe sind der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und der zu geringe Bestand im geschützten Marktsegment.

Verliert jemand sein Obdach, wird er oder – seltener – sie von der Sozialen Wohnhilfe vorerst in einem Wohnheim nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) untergebracht. Dort soll unter Abwägung der Probleme und Ressourcen eine Vermittlung beispielsweise ins geschützte Marktsegment, ins betreute Wohnen oder in die Psychiatrie stattfinden. Dabei brauchen die meisten lediglich eins: eine Wohnung.

Die Gründe für einen Wohnungsverlust sind vielfältig, ebenso unterschiedlich sind die Menschen, die es trifft. Außer

vielleicht einer negativen Schufa und den daraus resultierenden schlechten Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben sie in der Regel nicht viel gemeinsam. Und doch treffen sich manche von ihnen nach kurzer Zeit als Klient/innen im betreuten Einzelwohnen zum wöchentlichen Kochen gemeinsam mit der Sozialarbeiterin wieder. Wie kann das sein?

Für Menschen, die etwa aufgrund von Überschuldung keinen Zugang zum freien Wohnungsmarkt haben, ansonsten aber in der Lage sind, selbstständig einen Haushalt zu führen, gibt es das geschützte Marktsegment. Das dortige Angebot liegt mit 1.080 Wohnungen jedoch weit unter dem etwa dreimal so hohen Bedarf – in einer Stadt, in der eine knappe Viertelmillion Haushalte überschuldet sind und die Situation auf dem Wohnungsmarkt extrem angespannt ist. So wird die Unterbringung in einem ASOG-Wohnheim oftmals keine vorübergehende, sondern eine dauerhafte „Lösung“. Doch das Leben auf 9 qm – ein Bett, ein Schrank, ein Stuhl – bietet keinerlei Raum für Privatsphäre. Toilette, Dusche, Herd und Waschmaschine teilen

sich 15 Bewohner/innen. Spritzbesteck auf der Toilette, Konflikte und Gewalt sind nicht selten an der Tagesordnung. Wer Glück hat, bekommt ein Einzelzimmer.

Soziale Abwärtsspirale

Unter diesen Lebensbedingungen geraten viele in eine Krise. Sie trinken übermäßig, vernachlässigen sich und ihre Angelegenheiten, zeigen unangemessen aggressives oder depressives Verhalten, verlieren ihre Arbeit und Freunde. Nicht selten werden Menschen in dieser Situation binnen weniger Monate zu einem Fall fürs betreute Einzelwohnen (BEW) nach § 67 des zwölften Sozialgesetzbuchs (SGB XII). Sozialarbeiter/innen versuchen häufig, diesen Absturz zu vermeiden, indem sie ihre Klient/innen bereits vor dem völligen Zusammenbruch ins betreute Einzelwohnen vermitteln – obwohl diese es zu diesem Zeitpunkt gar nicht nötig hätten. Auch die Betroffenen selbst sehen oft gar keine Notwendigkeit einer professionellen Betreuung und fürchten vielmehr die Bevormundung und den Verlust ihrer Selbstständigkeit. Doch oft überzeugt die Aussicht auf eine Wohnung, die für die Zeit der Maßnahme vom Träger zur Verfügung gestellt wird. Für die Antragstellung werden dann mitunter Probleme und Defizite fingiert und dramatisiert, um die Aussichten auf eine Bewilligung zu erhöhen. Diese institutionelle Logik, die aus dem Versorgungsmangel des geschützten Segments resultiert, führt zwangsläufig zu einer Vergrößerung des Bedarfs an BEW-Maßnahmen. Dort sind jedoch die Mittel begrenzt. Da die Anträge von Klient/innen mit den größten Erfolgsaussichten genehmigt werden, führt das dazu, dass eben die Menschen, für die das betreute Einzelwohnen ursprünglich gedacht war und die wirklich von einer professionellen Betreuung profitieren würden, in den ASOG-Wohnheimen verbleiben. Ihre Probleme potenzieren sich dort durch den Mangel an professionellen Hilfen. Die Endstation heißt dann – oft nach Jahren – Altersheim, Psychiatrie oder Friedhof. Im betreuten Einzelwohnen hingegen landen immer mehr Menschen, denen ursprünglich nichts fehlte außer einer Wohnung. ●



Nach einem Wohnungsverlust wird die Unterbringung in einem ASOG-Wohnheim oder im betreuten Einzelwohnen oft zur Dauerlösung, denn die rund 1.000 Wohnungen des geschützten Marktsegments decken nur etwa ein Viertel des Bedarfs.

Foto: Matthias Coers

Mietvertrag

Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sollen Mieter/Innen und Vermieter gleichberechtigte Vertragspartner sein und als solche die Bedingungen des Mietvertrags frei aushandeln können. Die Praxis sieht natürlich anders aus: Fast immer wird Ihnen der Vermieter einen fertig vorbereiteten Vertrag zur Unterschrift vorlegen. Versuchen Sie vor einem Mietvertragsabschluss, sich einen Vertragsentwurf übermitteln zu lassen, oder zumindest, sich „Bedenkzeit“ auszubitten, damit Sie mit dem noch nicht unterschriebenen Vertrag eine Beratungsstelle aufsuchen können. Übertriebenes Drängen des Vermieters („jetzt oder gar nicht“) sollte Sie misstrauisch machen. Und schließlich stellt sich eines Tages die Frage: „Wie komme ich wieder aus dem Vertrag heraus?“ – z. B. bei Wohnungswechsel oder Haushaltsauflösung.

Unsere Infoschrift soll Ihnen helfen, sich Klarheit über Ihre tatsächlichen Rechte und Pflichten zu verschaffen und einen Überblick zu bekommen, worauf Sie achten sollten.

WAS IST EIN MIETVERTRAG?

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, Ihnen die Wohnräume zur Benutzung zu überlassen und während der Mietzeit im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Sie als Mieter/in dürfen die Wohnung nur im vertraglich festgelegten Rahmen nutzen und sind verpflichtet, die vereinbarte Miete an den Vermieter zu zahlen (§ 535 BGB).

Mietverträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Form, sie können mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Der mündliche Vertrag ist jedoch die Ausnahme. Deshalb behandeln wir im Folgenden nur den schriftlichen Mietvertrag. Um wirksam zu sein, muss dieser folgende Mindestangaben enthalten: die Vertragsparteien, die Bezeichnung der vermieteten Wohnung, den Beginn des Mietverhältnisses und die Miethöhe.

der Regel an das, was Sie unterschrieben haben, gebunden sind. Gleichwohl gibt es im Wohnraummietrecht eine Reihe von zwingenden (unabdingbaren) Vorschriften, von denen der Vermieter nicht zu Ihrem Nachteil abweichen darf. Tut er es trotzdem, sind diese Vereinbarungen unwirksam, auch wenn Sie sie unterschrieben haben. Es gilt dann ausschließlich das Gesetz.

Zu diesen durch keinerlei Vertrag oder Vereinbarung aufzuhebenden Rechten zählen insbesondere:

- der Kündigungsschutz
- das Recht auf Mängelbeseitigung
- das Recht auf Mietminderung (eingeschränkt im Fall einer sogenannten energetischen Modernisierung)
- die Begrenzung und Verzinsung der Kautions
- das Verbot einer Vertragsstrafe.

Unwirksam sind aber auch (oft antiquierte) Regelungen im Mietvertrag, die unangemessen in das Privatleben der Mieter/innen eingreifen und damit sittenwidrig sind, beispielsweise folgende Bestimmungen:

- „Die Übernachtung von Besuchern ist nicht gestattet.“
- „Die Dusche darf nur bis 22 Uhr benutzt werden.“
- „Der Vermieter darf die Mieträume jederzeit betreten.“

FORMULARMIETVERTRÄGE

Fast immer verwenden die Vermieter vorgedruckte Verträge (sogenannte Formularmietverträge), die im Fachhandel erhältlich sind oder von den Hausbesitzerorganisationen herausgegeben und aktualisiert werden. Manche Vermieter verwenden auch selbst entwickelte, besonders

„Die Dusche darf nur bis 22 Uhr benutzt werden.“ Eine solche Formulklausel ist nicht nur antiquiert, sondern greift auch unangemessen in das Privatleben von Mieter/innen ein und ist damit unwirksam.
Foto: ME



UNABDINGBARE MIETERRECHTE

Mietrecht ist Vertragsrecht und Verträge sind einzuhalten. Das bedeutet, dass Sie in

ausgeklügelte Vertragsformulare. Vom Vermieter gestellte Mietverträge unterliegen der Inhaltskontrolle nach den Vorschriften zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Eine Prüfung, welche Klauseln wirksam und welche unwirksam sind, ist dringend angeraten. Oft werden am Schluss des Formulars Zusatzvereinbarungen angefügt. Beinhalten diese Vereinbarungen ausgehandelte Vertragsinhalte, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhandlungsposition hatten, gelten sie als sogenannte Individual- oder auch Einzelvereinbarungen. Verwendet der Vermieter diese Zusatzklauseln häufiger in seinen Mietverträgen, sind sie ebenfalls als Formulklauseln einzustufen. Die regelmäßige Verwendung durch den Vermieter müssen Sie allerdings beweisen können.

UNWIRKSAME KLAUSELN

Klauseln in Formularmietverträgen, mit denen der Vermieter einseitig vorformulierte Vertragsbedingungen diktieren will, die die Mieter/innen unangemessen und übermäßig benachteiligen, sind unwirksam. Wird eine Klausel von Gerichten als

unwirksam angesehen, tritt an ihre Stelle die gesetzlich vorgesehene Regelung. Das bedeutet: Womit der Vermieter Sie unzulässig (weil übermäßig) belasten wollte, fällt auf ihn selbst zurück.

INSTANDHALTUNG UND SCHÖNHEITSREPARATUREN

Viele Mietverträge enthalten eine Formulklausel, wonach Mieter/innen sogenannte kleine Instandhaltungen ganz oder anteilig selbst bezahlen sollen (Kleinreparaturklausel). Eine solche Klausel ist nur wirksam mit genau bestimmten Einschränkungen hinsichtlich der Kosten jeder einzelnen Reparatur und einer Begrenzung auf einen Höchstwert pro Jahr für alle Reparaturen.

Besonders umstritten sind Formulklauseln zu Schönheitsreparaturen. Diese Arbeiten kann der Vermieter im Mietvertrag auf die Mieter/innen abwälzen, unter Umständen auch die Erstrenovierung. Generell gilt auch hier: Ob eine solche Klausel in Ihrem Mietvertrag unwirksam ist, sollten Sie unbedingt in einer Beratungsstelle prüfen lassen, bevor Sie die Forderungen Ihres Vermieters zurückweisen oder aber

unnötig selbst zu Farbe und Pinsel greifen. Bringen Sie zur Beratung unbedingt Ihren Mietvertrag und auch etwaige Zusatzvereinbarungen oder Wohnungsübergabeprotokolle mit. Nach der neueren Rechtsprechung des BGH müssen Sie keinerlei Schönheitsreparaturen ausführen, wenn Sie eine unrenovierte Wohnung gemietet haben, ohne hierfür vom Vermieter eine angemessene Gegenleistung (z. B. einen Mietnachlass für die ersten zwei oder drei Monate) erhalten zu haben. Näheres hierzu finden Sie in unserer Infoschrift „Schönheitsreparaturen“.

MIETPREIS

Der Mietpreis ist abhängig von der Wohnraumart und unterscheidet sich nach preisgebundenem und preisfreiem Wohnraum. Bei preisgebundenem Wohnraum handelt es sich vor allem um Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) oder diesen nach dem Gesetz gleichgestellten Wohnungen. Für solche Wohnungen gilt die Kostenmiete, die durch eine von der Investitionsbank Berlin (IBB) genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden muss. Diese Kostenmiete ist in der Regel exorbitant hoch. Der Mietspiegel gilt für diese Wohnungen nicht. Wegen der damit verbundenen Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Mietpreisentwicklung sollten Sie daher unter den derzeitigen Bedingungen sehr sorgfältig überlegen, ob Sie eine Sozialwohnung mieten möchten.

Bei preisfreien Wohnungen gilt: In der Praxis konnte der Vermieter bislang die Miete verlangen, die die Marktlage hergab. Am 1. Juni 2015 trat in Berlin das in den Medien als „Mietpreisbremse“ bezeichnete Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) in Kraft, nach dem bei einer Wiedervermietung die höchstzulässige Kaltmiete auf 10% über der nach dem Mietspiegel zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt wird. Aber Vorsicht: Die Regelungen zur „Mietpreisbremse“ enthalten etliche Ausnahmen. Erstens bleiben nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietete Wohnungen („Neubau“) bei der Mietpreisbremse außen vor. Zweitens gilt die Mietpreisbremse nicht für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Und drittens darf eine höhere als nach dem MietNovG zulässige Miete vereinbart werden, wenn sie von dem/der Vormieter/in bereits gezahlt wurde.

Vereinbaren Sie deshalb niemals leichtfertig eine überhöhte Miete in der Hoffnung,



Vom Vermieter gestellte Mietverträge unterliegen der Inhaltskontrolle nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Welche Klauseln wirksam und welche unwirksam sind, kann in einer unserer Beratungsstellen geprüft werden. Foto: Alexander Rath/Fotolia.de

später problemlos eine Herabsetzung der Miete oder eine Rückzahlung überzahlter Mieten durchsetzen zu können.

VERTRAGLICHE „NEBENPFLICH- TEN“ DER MIETER-INNEN

Mietsicherheit (Kautio)

Meist verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit. Die typische Mietsicherheitsleistung ist die Barkautio. Diese darf höchstens das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Nettokaltmiete (ohne Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Betriebskosten) betragen. Sie dürfen die Kautio in drei monatlichen Teilbeträgen zahlen, die erste Zahlung ist mit der ersten Monatsmiete fällig. Seit dem 1. Mai 2013 ist ausdrücklich geregelt, dass die weiteren Raten zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig werden. Vorsicht: Geraten Sie mit diesen Zahlungen mit einem Betrag in Verzug, der der zweifachen Monatsmiete entspricht, kann der Vermieter ohne vorherige Mahnung fristlos kündigen (§ 569 Absatz 2 a BGB).

Der Vermieter muss die Kautio von seinem eigenen Vermögen gesondert halten und mindestens zu einem Satz verzinsen lassen, der dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entspricht. Die Zinsen erhöhen die Kautio summe. Nach einem Vermieterwechsel schuldet Ihnen der neue Vermieter die Kautio – unabhängig davon, ob er sie vom vorherigen Vermieter erhalten hat oder nicht. Allerdings ist der vorherige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, wenn der Erwerber (d. h. der neue Vermieter) beim Auszug des Mieters/der Mieterin nicht zahlungsfähig ist (§ 566 a BGB). Bei Mietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, ist der neue Vermieter zur Rückgewähr nur verpflichtet, wenn er die Kautio vom vorherigen Vermieter erhalten hat. Näheres zur Kautio finden Sie in unserer Infoschrift „Mietsicherheit“.

Maklerprovision

Vielfach beauftragen die Vermieter einen Makler, der für die Vermittlung von den Mieter/innen eine Provision verlangt. Durch das MietNovG wurde auch das Vermittlungsgesetz zum 1. Juni 2015 geändert und das Bestellerprinzip bei der Einschaltung von Immobilienmaklern eingeführt. Beauftragen Vermieter Makler mit der Suche nach Mieter/innen, müssen die Vermieter – und nicht wie

bisher üblich die Wohnungssuchenden – die Maklerprovision zahlen (§ 1 a WoVermRG).

Einen Anspruch auf eine Provision hat der Makler im Übrigen nur dann, wenn zwischen ihm und dem/der Mieter/in ein Vertrag besteht und wenn er dem/der Mieter/in eine Wohnung nachgewiesen oder vermittelt hat und über diese Wohnung ein Mietvertrag zustande gekommen ist (§ 2 WoVermRG).

Der Makler darf keine Provision verlangen, wenn:

- das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird
- er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist
- er rechtlich oder wirtschaftlich an der Gesellschaft, die Eigentümerin der Wohnung ist, beteiligt ist
- es sich bei der Wohnung um eine öffentlich geförderte oder andere preisgebundene Wohnung handelt.

Die Maklerprovision darf maximal das Doppelte der Monatsmiete (ohne Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist) zuzüglich Umsatzsteuer betragen. Einen Vorschuss darf der Makler nicht verlangen. Auch Schreibgebühren dürfen in der Regel nicht vereinbart werden (§ 3 WoVermRG).

Vorsicht ist bei Vermittlungsvereinen geboten, denn diese verlangen häufig Gebühren oder Beiträge, bevor sie eine Wohnung vermittelt haben. Das ist unzulässig.

Auch bei Fragen zu Maklerverträgen und -provision können Sie sich in unseren Beratungsstellen beraten lassen.

Abstandszahlungen

Oft werden für das bloße Freimachen der Mietwohnung Abstandszahlungen gefordert. Derartige Vereinbarungen sind gemäß § 4 a WoVermRG unwirksam, das gilt für alle Wohnungsarten.

Ablösungsverträge, d. h. die entgeltliche Übernahme von Möbeln und Einrichtungsgegenständen des Vormieters, sind in der Regel wirksam. Unwirksam sind jedoch Preisvereinbarungen, wenn der Preis für die Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände im auffälligen Missverhältnis zum Wert steht. Schwierig dürfte trotz der Rechtslage der Beweis für eine Preisüberhöhung sein. Sie sollten daher immer eine Liste der übernommenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände anfertigen und den Zustand möglichst durch Zeugen und Fotos dokumentieren.

Auch Umzugskosten dürfen sich die ausziehenden Mieter/innen von den Nachziehenden in nachgewiesener Höhe erstatten lassen.

Beträge, die Sie dem/der bisherigen Mieter/in oder dem Vermieter zu Unrecht gezahlt haben, können Sie zurückfordern. Dieser Anspruch unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§§ 195, 199 BGB).

MIETVERTRAGSARTEN

Staffelmietverträge

Staffelmieten (§ 557 a BGB) sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus die jeweilige Miete oder die Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart werden. Zwischen den jeweiligen Erhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Eine Kündigung kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden (§ 557 a Absatz 3 BGB).

Die Miete erhöht sich somit automatisch, ohne dass es einer Mitteilung bedarf. Zusätzliche Mieterhöhungen, z. B. nach dem Mietspiegel (§ 558 BGB) oder aufgrund von Modernisierung (§ 559 BGB), sind in diesem Zeitraum unzulässig – lediglich Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) dürfen weitergegeben werden, wenn es vertraglich vereinbart ist.

Indexmietverträge

Es kann auch vereinbart werden, dass die Miete „durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte bestimmt wird“ (§ 557 b BGB). Dieser Preisindex wurde zwischenzeitlich in „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, kurz VPI umbenannt. Wie beim Staffelmietvertrag muss zwischen den jeweiligen Erhöhungen mindestens ein Jahr liegen, Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) und Erhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB) bleiben unberücksichtigt. Achtung: Erhöhungen nach Modernisierung darf der Vermieter beim Indexmietvertrag nur verlangen, wenn er die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Im Gegensatz zur Staffelmiete muss die Änderung der Indexmiete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

Lassen Sie sich vor dem Abschluss eines Indexmietvertrags beraten.

Unbefristete Mietverträge

Wird beim Vertragsabschluss nicht aus-

drücklich ein Endzeitpunkt oder ein bestimmter Zeitraum für das Mietverhältnis vereinbart, läuft es auf unbestimmte Zeit (unbefristet) – und zwar so lange, bis es durch Kündigung seitens einer der Vertragsparteien oder durch Aufhebungsvertrag endet. Der Vermieter kann nur mit einem gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund kündigen (siehe unsere Infoschrift „Kündigung durch den Vermieter“). Mieter/innen können ohne Grund kündigen, müssen jedoch die gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfristen einhalten (Näheres siehe unter „Kündigung des unbefristeten Mietvertrags“).

Befristete Mietverträge

Wurde das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, spricht man von einem befristeten Mietvertrag oder Zeitmietvertrag. Ein Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der Laufzeit kann ein Zeitmietvertrag weder von Vermietern noch von Mieter/innen durch ordentliche Kündigung beendet werden. Mieter/innen und Vermieter können das Mietverhältnis nur mit gesetzlich geregelten Gründen außerordentlich kündigen. Auch Sonderkündigungsrechte können die vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrags ermöglichen (Näheres siehe unter „Sonderkündigungsrechte“).

Der Zeitmietvertrag ist nur wirksam, wenn ein gesetzlich definierter Befristungsgrund vorliegt und der Vermieter den Mieter/innen beim Vertragsabschluss den Grund für die Befristung des Vertrags schriftlich mitteilt.

Als Gründe für eine Befristung werden vom Gesetzgeber anerkannt (§ 575 BGB):

- Eigenbedarf des Vermieters
- zulässiger Abriss oder umfangreiche Baumaßnahmen
- Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten

Frühestens vier Monate vor Fristablauf können Sie vom Vermieter verlangen, Ihnen innerhalb eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Besteht der Grund unverändert fort, müssen Sie die Wohnung verlassen und haben keinen Kündigungsschutz.

Wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume sich verzögert oder wenn Ihnen der Vermieter erst verspätet schriftlich mitteilt, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnis-

ses um einen entsprechenden (neu befristeten) Zeitraum verlangen. Entfällt der Befristungsgrund, können Sie die Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen. Da der Zeitmietvertrag einerseits keinen Kündigungsschutz bietet und Sie andererseits langfristig binden kann, sollten Sie einen solchen Vertrag nur nach gründlicher Überlegung abschließen.

Vorsicht: Verwechseln Sie nicht Befristung und Kündigungsausschluss! Es gibt Vermieter, die einen Kündigungsausschluss – derzeit meist für ein oder zwei Jahre – in den Mietvertrag aufnehmen. Daran sind Sie in der Regel als Mieter/in gebunden. Nach der Rechtsprechung ist die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses – auch ohne Staffelmietvereinbarung – für die Dauer von bis zu vier Jahren zulässig. Überlegen Sie gut, ob Sie sich darauf einlassen wollen. Verfallen Sie auch bitte nicht dem weitverbreiteten Irrglauben, sich durch das Stellen von „drei Nachmietern“ vorzeitig aus einem derartigen Vertrag lösen zu können!

VERTRAGSPARTNER/INNEN

Vertragspartner sind alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Dementsprechend müssen Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, immer von allen unterschrieben bzw. an alle adressiert werden. Mieter/innen, die aus der Wohnung ausziehen, haften weiterhin für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, solange sie nicht ausdrücklich aus dem Mietvertrag entlassen sind.

Wenn ein/e Ehepartner/in oder Partner/in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft zu Ihnen in die Wohnung ziehen will, kann der Vermieter dies nicht ablehnen. Sie müssen dem Vermieter den Zuzug lediglich mitteilen. Er muss Ihre/n Partner/in aber nicht in den Mietvertrag aufnehmen. Für die Aufnahme von (nicht eingetragenen) Lebenspartner/innen ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich, diese wird er aber schwerlich verweigern können (siehe unsere Infoschrift „Untermiete“).

Bei Scheidung kann das Familiengericht auf Antrag die Wohnung einer Person der Ehepartnerschaft zuweisen, der Vermieter ist dann an diese Entscheidung gebunden.

Nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin haben Ehepartner/innen bzw. Lebensgefährte/innen, die mit ihm/ihr einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis. Auch Kinder oder andere Haushaltsangehörige

haben unter bestimmten Umständen das Recht, in den Mietvertrag einzutreten. Wollen Sie als berechtigte Person das Mietverhältnis nicht fortsetzen, müssen Sie dies dem Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters/der Mieterin mitteilen (§ 563 BGB). Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter/innen, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mieter/innen fortgesetzt. Treten beim Tod des Mieters/der Mieterin keine berechtigten Personen in das Mietverhältnis ein bzw. wird es nicht durch berechtigte Personen weitergeführt, wird es mit den Erben fortgesetzt (§ 564 BGB). In diesem Fall können Vermieter und Erben das Mietverhältnis außerordentlich kündigen. Falls Sie betroffen sind, sollten Sie sich individuell beraten lassen.

HÜTEN SIE IHREN MIETVERTRAG!

Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB). Sie sind daher keinesfalls verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschließen oder in Änderungen einzelner Vertragsbestimmungen einzuwilligen, wenn die Hausverwaltung wechselt oder wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird (siehe auch unsere Infoschriften „Eigentümerwechsel“ und „Umwandlung“). Ein neuer Mietvertrag bringt fast immer Verschlechterungen – lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen nicht wieder gutzumachenden Fehler begehen.

Das Original Ihres Mietvertrags sollten Sie niemals aus der Hand geben. Bewahren Sie es zusammen mit Übergabeprotokollen, dem Beleg über eine etwaige Kautionszahlung und Vereinbarungen, die Sie nach Abschluss des Mietvertrags getroffen haben, gut auf und fertigen Sie sich zur Sicherheit eine Kopie an.

KÜNDIGUNG

Kündigung des unbefristeten Mietvertrags durch Mieter/innen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung durch Mieter/innen beträgt drei Monate, wenn nichts anderes vereinbart ist. (Die kürzeren Kündigungsfristen für Mieter/innen in gültigen DDR-Mietverträgen gelten als vereinbart und haben somit weiter Bestand.)

Eine Vereinbarung über andere Fristen darf nicht zum Nachteil des Mieters sein – sie ist dann unwirksam.

Die Kündigung muss immer schriftlich erfolgen und bis zum dritten Werktag (der Sonnabend zählt mit!) eines Kalendermonats zugehen, damit dieser Monat mitgerechnet wird (§ 573 c Absatz 1 BGB). Geht



Mieter/innen sollten unbedingt eine Kopie ihres Mietvertrags anfertigen und niemals das Original aus der Hand geben. Foto: Matthias Coers

sie später zu, verschiebt sich die Frist um einen Monat.

Achtung: Eine nur per Telefax, E-Mail oder SMS übermittelte Kündigung ist mangels Einhaltung der Schriftform unwirksam! Sorgen Sie daher dafür, den Zugang Ihrer Kündigung beim Vermieter z. B. durch Einschreiben, Übergabe durch Zeugen o. ä. im Streitfall auch beweisen zu können.

Verlängerte Kündigungsfristen für den Vermieter

Für den Vermieter verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist in Abhängigkeit von der Mietdauer. Sie beträgt sechs Monate bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren und neun Monate bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren.

Diese Fristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden – wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen für den Vermieter vereinbart werden.

Achtung: Für Mietverträge, die vor dem 1. September 2001 geschlossen wurden, können Übergangsregelungen gelten. Diese sind besonders bei Zeitmietverträgen, Verträgen mit Verlängerungsklausel und hinsichtlich der vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten.

Sonderkündigungsrechte für Mieter/innen

Sie haben als Mieter/in in einer Reihe von Fällen ein Sonderkündigungsrecht. Je nachdem, welcher Kündigungsgrund vor-

liegt, sind besondere Fristen zu beachten oder es gilt die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist. Wir führen hier die wichtigsten Fälle an:

- Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).

Beispiel: Zugang im Lauf des Monats August, Kündigung bis Ende Oktober zu Ende Dezember (bei Sozialwohnungen ist die Kündigungsfrist um jeweils einen Monat kürzer).

- Bei Ankündigung einer erheblichen Modernisierung können Sie in dem Monat, der auf die Ankündigung folgt, zum Ende des darauf folgenden Monats kündigen (§ 555 e Absatz 1 BGB).

- Nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin können überlebende Mieter/innen bzw. die Erben das Mietverhältnis innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist kündigen (§§ 563 a, 564 BGB).

- Bei unberechtigter Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete haben Mieter/innen das Recht, die Wohnung mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 540 Absatz 1 Satz 2 BGB).

Außerordentliche fristlose Kündigung durch Mieter/innen

Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn

sich die Mieter/innen vertragswidrig verhalten. Auch Mieter/innen haben in bestimmten Fällen das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, wenn ein wichtiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt und ihnen nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung fortzusetzen (§ 543 BGB). Dieses Recht gilt aber nur, wenn es in angemessener Zeit nach Eintritt des Grunds für diese Art Kündigung ausgeübt wird. Auch ist es in aller Regel erforderlich, den Vermieter vorher schriftlich abzumahnern bzw. mit Fristsetzung zur Abhilfe aufzufordern. Gesetzliche Kündigungsgründe sind z. B.:

- schwerwiegende Vertragsverletzung des Vermieters (z. B. persönliche Beleidigung, Hausfriedensbruch)
- Nichtgewährung des Gebrauchs der Wohnung
- Gefährdung der Gesundheit.

In jedem Fall sollten Sie sich vor Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung beraten lassen.

Mietaufhebungsvertrag

Neben den gesetzlich geregelten Möglichkeiten, einen Mietvertrag fristgemäß oder fristlos zu kündigen, bleibt es den Vertragspartnern, also Mieter/innen und Vermieter, unbenommen, sich einvernehmlich über die – auch vorzeitige – Beendigung des Mietverhältnisses zu einigen, und zwar in Form eines Aufhebungsvertrags mit frei vereinbarter Frist. Dies gilt aufgrund der Vertragsfreiheit auch für Mieter/innen mit Zeitmietverträgen.

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit – insbesondere den Mietvertrag – und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

Unsere mietrechtlichen Infoschriften erhalten Sie auf unserer Website unter www.bmgv.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.



Um Schimmelpilz vorzubeugen, sollte die relative Luftfeuchtigkeit während der Heizperiode nicht über 50% liegen. Auf einfache Weise lässt sich das mit einem Hygrometer (Preis 8 bis 15 Euro) kontrollieren. Foto: ME

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Schimmel in Wohnungen

Von Götz Autenrieth

☞ Wo tritt Schimmel häufig auf?

Schimmelpilzbefall kann an vielen Stellen in einer Wohnung auftreten. Viele Mieter/innen kennen das: Im Bad, an der Dusche oder Badewanne verfärben sich die Fugen und bekommen dunkle Punkte. Im Schlafzimmer entstehen schwarze Flecken an der Außenwand oder über dem Fenster. Häufig verfärben sich auch die Fugen moderner Fenster. Wo dies passiert, hängt von vielen Faktoren ab wie dem Alter und Zustand des Hauses und der Fenster, der Lage der Wohnung im Haus etc

☞ Was sind die Ursachen für Schimmelpilzbefall?

Zum Wachsen benötigen Schimmelpilze erstens Nährstoffe und zweitens Feuchtigkeit. Als Nährboden können Schimmelpilze eine Vielzahl von organischen Materialien nutzen wie diverse Holzarten, Spanplatten, Farben, Lacke, Papier, Pappe, Karton (auch Gipskarton), Tapeten, Tapeckenkleister, Kunststoffe, Gummi, Silikon, Leder. Schimmelpilze können außerdem auf Materialien wachsen, die selbst keine Nährstoffe abgeben, wenn sich organische Partikel und Stäube aus der Luft auf diesen abgesetzt haben (zum Beispiel auf Glas). Feuchtigkeit kann aus verschiedenen

Gründen in der Wohnung vorhanden sein. Zu prüfen ist beispielsweise, ob es einen Wasserschaden im Haus gab, durch den Feuchtigkeit in das Mauerwerk gelangt ist, oder ob die Dachrinne undicht ist. Wenn Schäden an Außenwänden auftreten, kann es sich auch um Kondensat (Niederschlagsfeuchtigkeit aus der Raumluft) handeln. Schäden, die durch Kondensat

verursacht werden, treten oft auf, wenn die Außentemperatur unter 0°C sinkt.

Leider ist die Feststellung eines solchen Schadens nicht ganz einfach. Seit einigen Jahren weiß man, dass bestimmte Schimmelpilzarten nicht erst beim Auftreten von Kondensat, sondern bereits ab einer relativen Luftfeuchtigkeit von 80% an der Materialoberfläche wachsen können. Diese Situation kann bereits entstehen, wenn die relative Luftfeuchtigkeit sonst im Raum nur 55% beträgt. Um das zu verstehen, ist ein kleiner Ausflug in die Physik notwendig. Man spricht von sogenannter relativer Luftfeuchtigkeit, da Luft bei höheren Temperaturen mehr Feuchtigkeit und bei niedrigeren Temperaturen weniger Feuchtigkeit aufnimmt. Gelangt nun zum Beispiel warme, feuchte Luft aus Ihrem Bad, in dem Sie gerade geduscht haben, durch die offene Tür ins kühlere Schlafzimmer, passiert folgendes: Die Außenwände haben im Winter, je nach energetischem Standard Ihres Hauses, auf der Innenseite eine niedrigere Oberflächentemperatur als die Raumluft. Beträgt die Temperatur der Raumluft beispielsweise 20°C, kann die Oberflächentemperatur der Wand 15°C oder in Außenecken auch nur 10°C betragen. Die Raumluft kühlt dann an den Oberflächen der Außenwände ab. Dadurch steigt in diesen Bereichen die



Foto: Privat

Der Sachverständige und zertifizierte Bauschadenbewerter **Götz Autenrieth** bietet Mitgliedern nach Beratung und auf Empfehlung durch unsere Berater/innen folgende Dienstleistungen zu Sonderkonditionen an: Kurzgutachten bei Schimmelpilzbefall, Feuchtemessungen, Feststellung und Einschätzung von Mängeln, Begleitung bei Wohnungsabnahmen und Belegeinsicht bei Betriebskosten.

relative Luftfeuchte an und kann den kritischen Wert von 80% erreichen. Wenn die Luftfeuchtigkeit an der Materialoberfläche 100% erreicht, fällt Kondensat aus. Gut sichtbar ist dies, wenn alte Fenster auf der Innenseite beschlagen. Kondensat ist Wasser und daher meist zu sehen oder zu fühlen. Eine hohe Luftfeuchtigkeit ist dagegen nicht zu sehen. Das macht die Sache problematisch.

☞ Welche Rolle spielt das Heizen und Lüften und wie mache ich das richtig?

Das „richtige“ Heizen und Lüften, über das Hausverwaltungen und Medien oft sprechen, ist nur bei Außentemperaturen von weniger als ca. + 5°C von Bedeutung. Nur dann besteht die Gefahr, dass Kondensat entsteht. Genau darum geht es: Um die Vermeidung von hoher Luftfeuchtigkeit und Kondensat. Durch Kochen, Waschen, Wäschetrocknen und Duschen fallen erhebliche Mengen Feuchtigkeit im Haushalt an. Diese müssen hinaus gelüftet werden. Hier kommt wieder der physikalische Effekt zum Tragen, dass wärmere Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als kältere. Beim Lüften zieht die warme Luft, die viel Feuchtigkeit enthält, nach draußen ab und kältere, „trockene“ Außenluft strömt nach innen. Wenn Sie das Fenster wieder schließen, erwärmt sich die herein geströmte Luft. Dadurch sinkt die relative Luftfeuchtigkeit und die Gefahr des Schimmelpilzwachstums ist gebannt. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass es atmende Wände nicht gibt. Feuchtigkeit diffundiert nur in äußerst geringer Menge durch die Wände. Außenwände aus Stein, die verputzt, tapeziert und gestrichen sind, lassen kaum Feuchtigkeit durch. Eine geringe Menge Feuchtigkeit entweicht in der Regel durch undichte Fenster und Türen. Der größte Teil muss durch Lüften abgeführt werden.

Richtig Lüften ist ganz einfach: 3 bis 5 Mal am Tag für ca. 5 Minuten die Fenster oder die Balkontür ganz öffnen. Wenn möglich mit Querlüftung, das heißt, dass Sie an den gegenüberliegenden Wänden der Wohnung – beispielsweise in Bad und Wohnzimmer – gleichzeitig die Fenster öffnen. Wenn tagsüber niemand in der Wohnung ist, können Sie selbstverständlich nur morgens und abends lüften. Feuchtigkeit, die durch das Trocknen der Dusche/Wanne und des Handtuchs in die Raumluft gelangt, verbleibt dann in Ihrer Wohnung (siehe hierzu die letzte Antwort).

Extrem wichtig ist, dass Sie im Winter die Fenster nicht kippen, weil dann folgendes passiert: Der Bereich um das Fenster kühlt

durch das lange Öffnen des Fensters stark aus. Nach dem Schließen des Fensters passiert das Gleiche wie bereits beschrieben: Die warme Raumluft kühlt an den kalten Wänden am Fenster (vor allem an den Fensterlaibungen) ab, die relative Luftfeuchte steigt und es kann zu Schimmelpilzwachstum kommen.

Auch das richtige Heizen ist nicht schwer: Verändern Sie die Einstellung an der Heizung oder am Thermostat immer nur leicht. Drehen Sie bei Abwesenheit nur wenig zurück und wenn Sie zuhause sind, wieder etwas höher. Entgegen der früher vorherrschenden Meinung ist es nicht sinnvoll, die Heizung bei Abwesenheit ganz auszustellen bzw. den Thermostat am Heizkörper auf „0“ zu stellen. Die Räume können dann stark auskühlen und das anschließende Hochheizen benötigt mehr Energie, als wenn Sie leicht durchgeheizt hätten. Wichtig ist eine möglichst konstante Beheizung.

☞ Ich möchte im Schlafzimmer nicht heizen, da es mir dann zu warm wird. Ist das ein Problem?

Wenn Sie Ihr Schlafzimmer nicht heizen, die anderen Räume aber schon, entsteht ein Temperaturunterschied zwischen dem Schlafzimmer und dem Rest der Wohnung. Steht dann die Schlafzimmertür offen, beispielsweise beim Säubern oder Aufräumen, gelangt wärmere Luft aus den anderen Räumen ins Schlafzimmer und es passiert der oben beschriebene Effekt: Die wärmere Luft kühlt im Schlafzimmer ab, dadurch steigt die relative Luftfeuchte und es kann zu Schimmelpilzwachstum kommen. Sie sollten daher die Heizung zumindest so einstellen, dass der Heizkörper im oberen Bereich leicht warm wird. Einfach ausprobieren, je nach Außentemperatur den Thermostat zum Beispiel auf „1“ stellen. Und natürlich hilft auch, die Schlafzimmertür geschlossen zu halten und regelmäßig im Schlafzimmer das Fenster zu öffnen und zu lüften.

☞ Wer ist schuld, wenn in meiner Wohnung Schimmelpilze vorhanden sind?

Bei dieser Frage dreht es sich meistens um die Ursache von Feuchtigkeit. In solchen Fällen gibt es häufig Streit, da der Vermieter zumeist angeben wird, dass Sie nicht ausreichend gelüftet und/oder geheizt haben. Es muss dann festgestellt werden, ob Mängel im Wärmeschutz des Gebäudes vorhanden sind. So sind zum Beispiel nach Norden ausgerichtete Außenecken von Altbauten häufig auch bei ausreichender Lüftung und Beheizung nicht schimmel-



In der kalten Jahreszeit muss zur Vermeidung von Schimmel ausreichend gelüftet werden, aber nicht mit gekippten Fenstern, da bei Kipplüftung oft zu wenig Luft ausgetauscht wird und die Wände zu stark auskühlen. Foto: Matthias Coers

frei zu halten. Auch in Gebäuden der 1950er, 60er und 70er Jahren kühlen Außenwände und -ecken im Winter stark aus, sodass der oben genannte kritische Wert von 80% relativer Luftfeuchtigkeit an den betreffenden Stellen erreicht werden kann. In solchen Fällen muss der Vermieter Abhilfe schaffen.

Anders sieht es in Bädern und Schlafzimmern aus. Hier sorgt häufig das Nutzerverhalten für Schimmelpilzbefall. Wie zuvor beschrieben, kann es, wenn das Schlafzimmer nicht beheizt wird, zum Wachstum von Schimmelpilzen kommen. Im Bad kann die Luftfeuchtigkeit nach dem Duschen oder Baden stark ansteigen. Vor allem, wenn Sie den ganzen Tag außer Haus sind und nicht lüften können. Tritt Schimmelpilzwachstum unter der Tapete (auf dem Putz) auf, ist mit großer Wahrscheinlichkeit von außen eindringende Feuchtigkeit die Ursache, beispielsweise durch Risse in der Fassade oder aufsteigende Feuchtigkeit.

☞ Welche Gefahren gehen von Schimmelpilzen aus?

Schimmelpilze sind ein natürlicher Teil unserer belebten Umwelt. Sie sind fast überall zu finden, also auch in Innenräumen. Sie sind normalerweise harmlos, viele Menschen mögen zum Beispiel Schimmelpilze. Übersteigt allerdings die

Schimmelpilzkonzentration ein bestimmtes Maß, kann es zu gesundheitlichen Problemen für die Bewohner/innen kommen. Haben Sie Schimmelpilzbefall in Ihrer Wohnung, gelangen Pilzbestandteile, -sporen und Stoffwechselprodukte in die Raumluft. Werden sie eingeatmet, können sie allergische Reaktionen hervorrufen. Die häufigsten bei Schimmelpilzbelastungen beschriebenen Symptome sind unspezifisch, zum Beispiel Kopfschmerzen, Atembeschwerden, Husten, Ausschlag und Müdigkeit. In seltenen Fällen können bestimmte Schimmelpilzarten bei bestimmten Risikogruppen auch Infektionen hervorrufen. Besonders betroffen davon sind Menschen mit einem geschwächten oder noch nicht voll ausgebildeten Immunsystem. Bei diesen Risikogruppen – ältere oder kranke Menschen und Kinder – kann es zu chronischen Erkrankungen wie Asthma kommen.

🔗 Woran kann ich Schimmelpilzbefall erkennen?

Wenn Sie an einer Wand, in einer Ecke oder in Fliesenfugen Verfärbungen feststellen, kann es sich um Schimmelpilz handeln. Typisch ist die punktuelle Dunkelverfärbung. Ein gleichmäßiges Auftreten, das sogenannte rasenartige Wachstum, ist seltener. Außerdem kann Geruch ein Hinweis auf Schimmelpilze sein. Wenn es in der Wohnung oder einzelnen Räumen muffig oder modrig riecht, obwohl alles sauber ist und keine anderen Geruchsquellen vorhanden sind, kann zum Beispiel hinter einer Verkleidung oder in einem Hohlraum Feuchtigkeit zu Schimmelpilzwachstum geführt haben. Die 100%ige Sicherheit verschafft die Auswertung einer Probe im Labor.

🔗 Was mache ich, wenn ich in meiner Wohnung Schimmel vermute oder festgestellt habe?

Das hängt davon ab, wie groß der Befall ist. Hierfür gibt es einen guten Ratgeber vom Umweltbundesamt, den „Schimmelpilz-Leitfaden“. Dieser unterteilt Schäden in 3 Kategorien. Abhängig von der Größe des Schadens werden Empfehlungen gegeben, wie man sich verhalten sollte. Einen kleineren Schaden bis ca. 5 mal 5 cm oder 2 mal 10 cm können Sie selbst beseitigen. Dazu nehmen Sie am besten Spiritus (hochprozentigen Alkohol). Dieser tötet die Pilze ab und hat den Vorteil, dass er verdunstet und keine Feuchtigkeit an der betroffenen Stelle verbleibt. Viele handelsübliche Schimmelentferner bestehen zum Teil aus Wasser und enthalten

Chlor, das Ihre Gesundheit belasten kann. Daher ist von solchen Reinigern abzuraten. Ist der Schaden größer als 0,5 qm, also zum Beispiel 50 mal 100 cm, sollte die Freisetzung von Pilzbestandteilen unmittelbar unterbunden werden. Das kann durch Abdecken der betroffenen Stelle mit einer Folie und Abkleben erfolgen. Die Ursache des Schadens ist kurzfristig zu ermitteln. Es ist empfehlenswert, sich in dem betroffenen Zimmer nur kurz aufzuhalten und dort nicht zu schlafen. Die Zimmertür sollte geschlossen bleiben, um den Austausch der Luft mit anderen Zimmern zu unterbinden. Bei einem Schaden dieser Größe sollte ein Fachmann hinzugezogen werden, damit Sie sich nicht unnötigen Gesundheitsgefahren aussetzen und die richtigen Maßnahmen ergriffen werden können.

🔗 Begünstigt eine Wärmedämmung des Hauses mit einem sogenannten Wärmedämmverbundsystem das Schimmelpilzwachstum?

Immer wieder hört man, dass es nach dem Anbringen einer Wärmedämmung vermehrt zu Schimmelpilzbefall kommt. Die Wärmedämmung ist aber nicht die Ursache. Ganz im Gegenteil: Durch das Anbringen einer Außendämmung erhöhen sich die Oberflächentemperaturen der Außenwände. Die Wände werden nicht mehr so kalt, sodass sich kein Kondensat mehr bilden kann. Warum wird das dann aber immer wieder erzählt? Der Grund ist ein anderer: Da bei Sanierungen häufig auch die Fenster und/oder die Wohnungstüren erneuert werden, ist die Wohnung „dicht“. Es gibt keine Zugluft, die sogenannte „natürliche Lüftung“, mehr. Dadurch müssen Sie mehr lüften, um die Feuchtigkeit abzuführen.

🔗 Was kann ich tun, um einen Schimmelpilzbefall zu vermeiden?

Als Wichtigstes natürlich, wie oben beschrieben, ausreichend Lüften und Heizen, um die Feuchtigkeit abzuführen. Die relative Luftfeuchte sollte während der Heizperiode nicht über 50% liegen. Empfehlenswert ist die Anschaffung eines Feuchtemessers (Hygrometer), mit dem Sie die Luftfeuchtigkeit kontrollieren können. Wenn Sie das Schlafzimmer nicht oder nur wenig heizen, sollte die Tür geschlossen sein. Wenn Sie tagsüber nicht lüften können, weil Sie berufstätig oder unterwegs sind, verbleibt die durch das morgendliche Duschen entstandene Feuchtigkeit in der Raumluft. Vor allem in Bädern kommt es dadurch immer wieder



Wenn Schimmelpilz unter der Tapete – also auf dem Putz – entsteht, ist die Ursache wahrscheinlich von außen eindringende Feuchtigkeit durch einen Gebäudemangel. Foto: Götz Autenrieth

zu Schimmelpilzbefall. Hier kann ein Luftentfeuchter Abhilfe schaffen, der mittels Granulat der Raumluft überschüssige Feuchtigkeit entzieht. Einen solchen Luftentfeuchter erhalten Sie im Baumarkt für ca. 10 bis 15 Euro. Eine lohnende Investition. Wenn es kritische Bereiche in Ihrer Wohnung gibt wie eine nach Norden ausgerichtete Außenwand, kann der Anstrich mit einer Silikatfarbe das Risiko eines Schimmelpilzbefalls senken. Durch die enthaltenen Mineralien hat diese Farbe einen hohen pH-Wert von 11 und ist somit basisch. Für Schimmel sind das schlechte Bedingungen. Silikatfarben enthalten häufig keine Lösungsmittel und Weichmacher, was sie ideal für Allergiker macht. Anti-Schimmel-Farben mit fungiziden (pilztötenden) Zusätzen sind dagegen nicht zu empfehlen. Da es bei der Verwendung dieser Produkte zur Freisetzung von gesundheitsgefährdenden Stoffen kommen kann, ist von der Verwendung in bewohnten Räumen abzuraten. ●

Weitere Informationen:

- „Ratgeber Schimmel im Haus – Ursachen, Wirkungen, Abhilfe“, Umweltbundesamt, 2014
- „Leitfaden zur Ursachensuch und Sanierung bei Schimmelpilzwachstum in Innenräumen“ („Schimmelpilzsanierungs-Leitfaden“), Umweltbundesamt, 2005
- „Leitfaden zur Vorbeugung, Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Schimmelpilzwachstum in Innenräumen“ („Schimmelpilz-Leitfaden“), Umweltbundesamt, 2002

www.umweltbundesamt.de

LG Berlin, Urteil vom 18.11.2015
AZ: 65 S 354/14

Mieterhöhung und Kappungsgrenzen-Verordnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Die im Land Berlin geltende Kappungsgrenzen-Verordnung vom 19. Mai 2013 ist mit dem Grundgesetz und der Berliner Verfassung vereinbar und damit nicht verfassungswidrig.

Der Vermieter verlangte mit Schreiben vom 29. August 2013 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab 1. November 2013, wobei er letztlich (nur noch) eine Erhöhung um 20%, ausgehend von der vor drei Jahren am 1. November 2010 geltenden Miete, geltend machte. Das Amtsgericht Neukölln sprach ihm jedoch unter Berücksichtigung der Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung nur eine

Erhöhung um 15% zu, bezogen auf die vor drei Jahren gültige Miete. Der Vermieter legte Berufung ein. Er vertrat die Auffassung, dass die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 19. Mai 2013, wonach die Miete binnen der letzten drei Jahre um nicht mehr als 15% erhöht werden darf, verfassungswidrig und daher nicht anzuwenden sei. Das Land Berlin als Verordnungsgeber wäre nach seiner Meinung verpflichtet gewesen, zunächst langwierige empirische Untersuchungen zur Gefährdung der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen vorzunehmen.

Das Landgericht Berlin folgte dieser Auffassung nicht. Es habe „keine Bedenken, dass die hier entscheidungserheblichen Vorschriften mit dem Grundgesetz bzw. der Berliner Verfassung vereinbar sind“. Zudem habe der Bundesgerichtshof zwischenzeitlich in einem anderen Rechtsstreit rechtskräftig entschieden, dass die Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung

den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Anmerkung: Nach den mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wird die Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zusätzlich durch die sogenannte Kappungsgrenze begrenzt, wonach die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% steigen darf. Laut § 558 Absatz 3 BGB können die Landesregierungen Gebiete bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist, in welchen dann stattdessen eine Kappungsgrenze von 15% gilt. Von dieser Ermächtigung hat das Land Berlin mit Erlass der Kappungsgrenzen-Verordnung am 19. Mai 2013, welche für das gesamte Stadtgebiet gilt, Gebrauch gemacht. Die Verordnung ist, wie nun auch der Bundesgerichtshof entschieden hat (siehe nächstes Urteil), rechtmäßig.

Miet-Map BERLIN



**BGH, Urteil vom 04.11.2015
AZ: VIII ZR 217/14**

Bundesgerichtshof bestätigt Rechtmäßigkeit der Kap- pungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
PM Nr. 185/2015

Der Bundesgerichtshof bestätigte in einem Mieterhöhungsstreit sowohl die Rechtmäßigkeit der „Ermächtigungsgrundlage“ (§ 558 Absatz 3 BGB) als auch der Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin. Sie verstoßen insbesondere nicht gegen die grundgesetzlich verbürgte Eigentumsgarantie. Die Bestimmung des § 558 Absatz 3 BGB verfolge ein legitimes, dem öffentlichen Interesse dienendes Regelungsziel, „nämlich in Gebieten mit besonderer Gefährdungslage einen zu raschen Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen“. Zur Erreichung dieses Ziels sei ein im Hinblick auf die Eigentümerinteressen weniger einschneidendes, aber gleich wirksames Mittel nicht eindeutig feststellbar. Es sei auch nicht zu beanstanden, dass der Berliner Senat für die ganze Stadt die Mieterhöhungsmöglichkeit auf eine Steigerung von 15% begrenzt hat. Der Gesetzgeber habe den Landesregierungen einen „weiten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Beurteilungs- und Einschätzungsspielraum eingeräumt, der anhand der örtlichen Gegebenheiten ausgefüllt werden muss“. Diesen Spielraum hätte das Land Berlin nur dann überschritten, wenn seine Erwägungen offensichtlich verfehlt gewesen wären. Das konnte der Bundesgerichtshof nicht feststellen. Das „methodische Konzept des Ordnungsgebers“ (des Berliner Senats) sei „tragfähig“. Das Gericht dürfe nicht seine eigene Beurteilung an die Stelle des weitreichenden Beurteilungsspielraums des Landes setzen.

**BGH, Urteil vom 18.11.2015
AZ: VIII ZR 266/14**

Mieterhöhung auch bei Wohnflächenabweichung nur unter Beachtung der Kappungsgrenze

Die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags getroffene Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße ist – und zwar auch bei Abweichungen von bis zu 10% – nicht geeignet, die bei einer späte-

ren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen (Aufgabe der Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 8. Juli 2009 - VIII ZR 205/08). Vielmehr ist jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung.

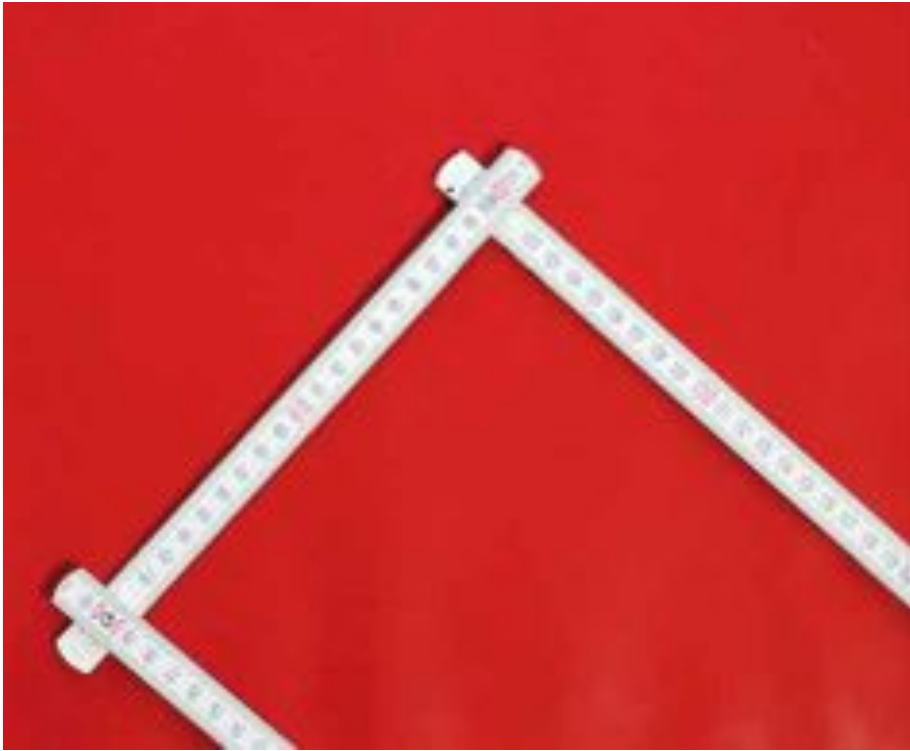
Auch in Fällen, in denen sich nachträglich herausstellt, dass die tatsächliche Wohnfläche über der bis dahin von den Mietvertragsparteien angenommenen oder vereinbarten Wohnfläche liegt, kommt bei einseitigen Mieterhöhungen die Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB zur Anwendung, zu deren Bemessung die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen ist.

Der Bundesgerichtshof entschied am 18. November 2015 (entgegen seiner bisherigen Rechtsprechung), dass Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche zu erfolgen haben. Dabei spiele es keine Rolle, ob im Mietvertrag eine abweichende (falsche) Wohnfläche angegeben und wie hoch die Abweichung von der tatsächlichen Wohnfläche sei. In dem entschiedenen Fall war im Mietvertrag die Wohnfläche mit 156,95 qm angegeben. Tatsächlich beträgt die Fläche der Wohnung jedoch 210,43 qm, also 33,95% mehr als vereinbart. Der Vermieter war der Meinung, er könne die Miete wegen der tatsächlich größeren als vertraglich vereinbarten Wohnfläche in Höhe von bisher 629,75 Euro auf 843,06 Euro anpassen. Er verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 937,52 Euro. Diese Erhöhung begründete er mit der Anpassung auf 843,06 Euro wegen der größeren Wohnfläche und mit einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 94,46 Euro, also um 15% (Kappungsgrenze) der vor drei Jahren geltenden Miete in Höhe von 629,75 Euro. Der Mieter stimmte nur der Erhöhung um 94,46 Euro (der nach der Kappungsgrenze berechneten 15%) zu. Die Zustimmung zur Erhöhung um den Anpassungsbetrag in Höhe von 213,31 Euro verweigerte er. Der Vermieter klagte auf Zustimmung auf die Erhöhung um den Anpassungsbetrag. Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die

Kappungsgrenze (in Berlin: maximal 15% innerhalb von drei Jahren) auch im Fall einer stark abweichenden Wohnfläche gelte. Es liege hier auch kein „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ vor, der dem Vermieter eine darüber hinausgehende Mieterhöhungsmöglichkeit eröffnen würde. Die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche falle nämlich regelmäßig in den Risikobereich des Vermieters.

Viel wichtiger für künftige Mieterhöhungen dürfte aber eine andere Klarstellung des Bundesgerichtshof in diesem Urteil sein. In seiner bisherigen Rechtsprechung hatte der Bundesgerichtshof die Auffassung vertreten, dass eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche nur dann beachtlich sein sollte, wenn sie mehr als 10% beträgt. Diese Rechtsprechung hat er nun, zumindest bezogen auf Mieterhöhungen, ausdrücklich aufgegeben. § 558 BGB solle „es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern fingierte Umstände berücksichtigt“. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass auch bei Abweichungen von weniger als 10% (egal, ob nach oben oder unten) die Berechtigung einer Mieterhöhung anhand der tatsächlichen Wohnfläche zu beurteilen ist. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass gemäß § 557 Absatz 3 BGB der Vermieter bei Fehlen einer wirksamen Erhöhungsvereinbarung nach Absatz 1 oder 2 die Miete nur nach den §§ 558 bis 560 BGB erhöhen kann. Diese Regelung ist abschließend, einseitige Mieterhöhungen sind allein nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB zugelassen.

Anmerkung: Der BGH hat nun seine Rechtsprechung zu abweichenden Wohnflächen nach Jahren zumindest teilweise aufgegeben. Diese Korrektur war überfällig. Der BGH hatte selbst willkürlich eine Grenze von 10% festgelegt; danach sollten nur Abweichungen von mehr als 10% von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche relevant sein, und zwar sowohl für Mieterhöhungen, als auch für Betriebskostenabrechnungen und Mietrückforderungen (siehe nächstes Urteil). Zumindest in Bezug auf Mieterhöhungen war diese Festlegung offensichtlich falsch, da damit in unzähligen Fällen die ortsübliche Miete – entgegen dem Gesetzeswortlaut – bei Mieterhöhungen überschritten werden durfte, wenn der Vermieter im Mietvertrag eine zu große Fläche ange-



Der BGH gab seine bisherige Rechtsprechung auf: Bei einer Mieterhöhung kommt es ausschließlich auf die tatsächliche und nicht auf die vertraglich vereinbarte Wohnfläche an, selbst wenn die Abweichung weniger als 10% beträgt. Foto: ME

geben hatte (sofern er es nicht übertrieb und die 10%-Grenze einhielt). Ob der BGH nun auch seine Rechtsprechung zu Betriebs-/Heizkosten und Mietrückforderungen entsprechend korrigiert, bleibt abzuwarten.

AG Mitte, Urteil vom 08.10.2015
AZ: 117 C 237/14

Rückforderung überzahlter Miete bei abweichender Wohnfläche

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Stellt der Mieter fest, dass die Wohnfläche seiner Wohnung tatsächlich mehr als 10% geringer ist als im Mietvertrag angegeben, kann er die Miete anteilig für die letzten 10 Jahre zurückfordern.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 1999 war die Wohnungsgröße mit „ca. 53,75 qm“ angegeben. Anlässlich einer Mieterhöhung im Jahr 2014 ließ der Mieter seine Wohnung vermessen und stellte fest, dass die tatsächliche Fläche nur 45,66 qm beträgt. Mit Schreiben vom 14. Mai 2014 forderte er den Vermieter zur Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 11.219,57 Euro auf. Da der Vermieter nicht zahlte, reichte der Mieter im September 2014 Klage ein. Ein vom Gericht eingeholtes Sachverständigengutachten bestätigte die Abweichung der Wohnungsgröße um mehr als 10%. Der Vermieter erhob die Einrede der Verjährung. Da alle zum

Zeitpunkt der Klageeinreichung länger als 10 Jahre zurückliegenden Ansprüche verjährt waren (hier also alle Rückzahlungsansprüche des Mieters bis einschließlich 31. August 2004), verurteilte das Gericht den Vermieter „nur“ zur Zahlung von 7.353,95 Euro.

Anmerkung: Da in diesem Fall die Wohnflächen-Abweichung über 10% betrug, stand dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch zu. In jedem Fall sollten Mieter/innen, die eine Abweichung von mehr als 10% feststellen, immer zeitnah ihre Ansprüche geltend machen, um eine Verjährung derselben zu vermeiden. In jedem derartigen Fall sollten Sie den Mietvertrag in einer Beratungsstelle prüfen und sich zum weiteren Vorgehen beraten lassen. Inzwischen gibt es Klauseln in Mietverträgen, welche auch bei Abweichung der angegebenen von der tatsächlichen Fläche um mehr als 10% Rückforderungsansprüche ausschließen.

BGH, Urteil vom 07.10.2015
AZ: VIII ZR 247/14

Vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis bei Stellung eines Nachmieters

Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Absatz 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen

Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

In einem in Maschinschrift abgefassten Mietvertrag vom 30. April 2011 über ein 1-Familien-Haus hieß es u. a.: „Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 2011 und läuft fest bis zum 30. April 2015. Innerhalb dieser Festlaufzeit kann das Mietverhältnis von keiner Vertragspartei gekündigt werden. Ab dem 1. Mai 2015 läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.“ Außerdem enthielt der Mietvertrag eine Staffelmietvereinbarung. Im März 2013 kündigten die Mieter wegen eines Arbeitsplatzwechsels den Mietvertrag zum 30. Juni 2013. Zu diesem Termin gaben sie das Haus an den Vermieter zurück und stellten ihre Mietzahlungen ein. Der Vermieter war mit der Kündigung nicht einverstanden, erklärte sich aber im Fall der Stellung eines geeigneten Nachmieters bereit, die Mieter aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Ein Nachmieter müsse allerdings eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft, eine Verdienstbescheinigung, seinen bisherigen Mietvertrag, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde, vorlegen. Mit der Einschaltung eines Maklers durch die Mieter erklärte sich der Vermieter prinzipiell einverstanden, wollte hierfür aber keine Kosten übernehmen und verweigerte auch die Erlaubnis zur Anbringung eines Firmenschildes des Maklers am Haus. Im Januar 2014 baten die Mieter um einen Besichtigungstermin für einen von ihnen gefundenen Mietinteressenten. Der Vermieter, der selbst 120 km entfernt wohnt, teilte mit, dass er erst nach Eingang der von dem Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen und Prüfung derselben einen Besichtigungstermin vereinbaren werde. Der Interessent lehnte dies ab. Der Vermieter verklagte die Mieter auf Zahlung der Mieten bis September 2013 sowie auf Feststellung, dass das Mietverhältnis bis 30. April 2015 fortbestehe. Das Landgericht Duisburg verurteilte die Mieter zur Zahlung, gab dem Feststellungsantrag des Klägers aber nur teilweise, bis zum 30. April 2014, statt. Es vertrat die Auffassung, die Anforderungen des Vermieters an den potenziellen Nachmieter seien überzogen gewesen und hätten den Mietern die Stellung eines Nachmieters nahezu unmöglich gemacht. Die Mieter seien daher so zu stellen, als wäre

ein Nachmieter zum 30. April 2014 gefunden worden. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf die Revision des Vermieters auf und verwies den Rechtsstreit zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück. Zwar wären die Mieter zur Stellung eines geeigneten Nachmieters berechtigt gewesen, da der Vermieter sich hiermit im Anschluss an die Kündigung der Mieter ausdrücklich einverstanden erklärt hatte. Die Mieter hätten jedoch keinen geeigneten Nachmieter gestellt. Der Vermieter habe sich nicht aktiv an der Suche nach einem Nachmieter beteiligen müssen. Vielmehr wäre es allein Sache der Mieter gewesen, sich um Mietinteressenten zu bemühen, erforderliche Besichtigungstermine durchzuführen und die Unterlagen über Bonität und Zuverlässigkeit möglicher Nachmieter anzufordern und dem Vermieter zu übermitteln. Es sei dem 120 km entfernt wohnenden Vermieter nicht anzulasten, dass er einen Besichtigungstermin erst nach einer – anhand entsprechender Unterlagen durchgeführten – Vorauswahl vereinbaren wollte. Die Mieter hätten bereits vor der Rückgabe des Hauses selbst Besichtigungstermine durchführen und nach Rückgabe einen Schlüssel hierfür vom Vermieter verlangen können, was sie nicht taten. Der Vermieter sei auch nicht verpflichtet gewesen, Hinweisschilder des Maklers der Mieter auf dem Grundstück zu dulden und damit die Aufmerksamkeit Dritter auf den Leerstand des Grundstücks zu lenken. Allerdings hatte der Bundesgerichtshof, anders als das Landgericht Duisburg, erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit des mietvertraglichen Kündigungsausschlusses. Dieser könne nur als Individualvereinbarung wirksam sein, nicht jedoch als Formalklausel. Nach dem Wortlaut der Regelung könne nämlich die Kündigung erstmals am 1. Mai 2015 zum 31. Juli 2015 ausgesprochen werden, womit das Mietverhältnis mindestens vier Jahre und drei Monate dauern würde. Formularvereinbarungen, die den (Wohnraum-)Mieter länger als vier Jahre an ein Mietverhältnis binden, seien jedoch insgesamt unwirksam. Anders wäre dies zu beurteilen, wenn die Klausel zwischen Vermieter und Mietern individuell ausgehandelt worden wäre (wozu das Landgericht Duisburg keine Feststellungen getroffen hatte). Die über vier Jahre hinausgehende Befristung wäre dann wirksam, aber nur für vier Jahre, das heißt die Mieter hätten – entgegen dem Wortlaut der Vereinbarung – zum 30. April 2015 kündigen können.

Anmerkung: Entgegen anderslautenden Gerüchten („drei Nachmieter und ich bin raus“) gibt es grundsätzlich keinen Anspruch, als Mieter/in vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden, auch

dann nicht, wenn dem Vermieter (beliebig viele) solvente Nachmieter/innen angeboten werden. Nur in seltenen Ausnahmefällen oder wenn dies ausdrücklich mit dem Vermieter vereinbart ist, können sich Mieter/innen vorzeitig aus dem Mietverhältnis lösen – und damit von der Mietzahlungspflicht befreien. Das heißt bei unbefristeten Mietverhältnissen, dass (immer) die dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten ist. In den seltenen Fällen wirksam befristeter Mietverhältnisse oder den häufigen Fällen zeitlich begrenzter Kündigungsausschlüsse (maximal vier Jahre) bedeutet dies nicht nur, dass Mieter/innen im vereinbarten Zeitraum vor ordentlichen Kündigungen des Vermieters (beispielsweise wegen Eigenbedarfs) geschützt sind. Vielmehr können Mieter/innen sich im Normalfall auch selbst nicht vorzeitig von dem Vertrag lösen. Einen Mietvertrag mit einer derartigen Regelung sollten Sie also nur dann unterschreiben, wenn Sie sich hinsichtlich Ihrer Lebensplanung für den festgelegten Zeitraum sehr sicher sind.

**AG Neukölln, Urteil vom 30.06.2015
AZ: 18 C 16/15**

Erlaubte Untervermietung und Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Eine gewerbliche Untervermietung liegt nicht vor, wenn der Mieter seine mit eigenen Einbauten versehene Wohnung teilmöbliert zu einem (angemessenen) höheren Preis untervermietet, als er selbst zahlt. Kündigt der Vermieter trotz bestehender Untermieterlaubnis und fordert den Untermieter zur Räumung auf, schuldet er dem Mieter Ersatz der entgangenen Untermiete.

Der Mieter einer im Jahr 1981 angemieteten Wohnung in Neukölln erhielt von seinem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung. Er zahlte selbst für die Wohnung monatlich 141,95 Euro Miete und verlangte von seiner Untermieterin, der er die Wohnung mit eigenen Einbauten und teilmöbliert überlassen hatte, monatlich 202,04 Euro. In diesem Betrag waren auch GEZ-Gebühren in Höhe von 17,98 Euro enthalten. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2006 kündigte der neue Eigentümer das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. August 2013 fristlos wegen angeblicher gewerblicher Untervermietung. Nachdem sie mittels Schreiben der Anwälte des Vermieters zur Räumung aufgefordert worden war, verließ die Untermieterin aus Angst vor Konsequenzen am 15. Januar 2014 die Wohnung. Am gleichen Tag wechselte der Vermieter sämt-

liche Schlösser aus. Der Mieter forderte ihn darauf mit Schreiben vom 17. Februar 2014 zur sofortigen Rückgabe der Wohnung auf. Da diese unterblieb, ließ er am 24. Januar 2014 die Wohnungstür durch einen Schlüsseldienst öffnen. Er musste feststellen, dass die Wände beschädigt, die Tapeten teilweise abgerissen, eine abgehangene Decke demontiert und der Teppichboden zerstört waren. Er zahlte daraufhin keine Miete mehr. Im April 2014 kündigte der Vermieter wegen Zahlungsrückständen, der Mieter wurde schließlich am 1. Oktober 2014 durch Versäumnisurteil zur Räumung der Wohnung verurteilt. Er gab die Schlüssel am 1. Januar 2015 zurück. Der Vermieter verklagte ihn nun auf Zahlung der Mieten für die Zeit von März bis Dezember 2014. Das Amtsgericht Neukölln wies die Klage jedoch ab. Zwar habe der Vermieter ursprünglich einen Anspruch auf Zahlung von Miete für diesen Zeitraum gehabt, allerdings nicht in voller Höhe. Die Miete sei wegen der vom Mieter vorgefundenen Beschädigungen um 20% gemindert gewesen. Grundsätzlich könne zwar davon ausgegangen werden, dass der Mieter für derartige Schäden in seiner Wohnung verantwortlich ist. Dies aber nur, wenn der Vermieter keinen Zugang zur Wohnung hatte. Hier hatte sich der Vermieter jedoch Zugang zu der Wohnung verschafft. Daher sei auch keine Mängelanzeige des Mieters erforderlich gewesen; er konnte nämlich davon ausgehen, dass dem Vermieter der Zustand der Wohnung bekannt ist. Soweit der Mieter allerdings eine Minderung um 100% für gerechtfertigt hielt, weil er die Wohnung in diesem Zustand nicht nutzen konnte, folgte ihm das Amtsgericht nicht. Dafür hätte es einer Aufforderung an den Vermieter zur Mängelbeseitigung bedurft. Der verbleibende Zahlungsanspruch des Vermieters war jedoch nach Auffassung des Amtsgerichts durch die vom Mieter erklärte Aufrechnung erloschen. Dem Mieter stand mindestens in Höhe der (geminderten) Miete ein Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter aufgrund der entgangenen Untermiete zu. Der Vermieter habe sich pflichtwidrig verhalten, indem er trotz bestehender Untermieterlaubnis gekündigt und die Untermieterin zum Verlassen der Wohnung aufgefordert habe. Die vom Vermieter behauptete und nicht mehr von der erteilten Erlaubnis gedeckte gewerbliche Untervermietung konnte das Amtsgericht nicht feststellen. Den die Miete übersteigenden Teil der von ihm verlangten Untermiete hatte der Mieter nach Auffassung des Gerichts nachvollziehbar damit begründet, dass die Wohnung mit seinen Möbeln und von ihm hergestellten Einbauten ausgestattet gewesen sei und er auch die GEZ-Gebühren getragen habe.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner. Sie erhalten dort auch zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercuman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr

Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Donnerstag im Monat 18:30 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr

Christburger Straße 29

Spandau Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Tempelhof Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Wedding Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎ ☑ Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

🚶 Landsberger Allee, Storkower Straße 🚶 M5, M6, M8 🚶 156

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☺
☺ Westend ☺ 309, 145
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☺ Mierendorffplatz
☺ und ☺ Jungfernheide ☺ M27, X9

Friedrichshain

- Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺ 21
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺ 21

Hellersdorf

- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e.V., ☺
☺ Louis-Lewin-Straße ☺ 195

Hohenschönhausen

- Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☺ M5, 27 ☺ 256

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneeweide weiter mit ☺ 63 oder 67
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺
☺ Köpenick ☺ X69, 269, 164
☺ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
tercuman bulunmaktadir
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☺ Kottbusser Tor ☺ M29, 140

Lichtenberg

- Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☺ und ☺ Frankfurter Allee
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺
☺ Storkower Straße
☺ M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn ☺ M6, M8, 18
☺ X 54, 154, 192, 195

Mitte

- Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☺ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☺ M1, M6 ☺ 240

Neukölln

- Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadir
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺ M46, 171
- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
☺ M29, M41, 171, 194
- Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
- Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167

Pankow

- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☺ M1 ☺ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☺ M1, M10, M12 ☺ 240
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☺ M4, M10 ☺ 200
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☺ und ☺ Schönhauser Allee
☺ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☺ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 240

Reinickendorf

- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺
☺ Tegel ☺ Alt-Tegel

Schöneberg

- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
☺ Friedenau ☺ 187, 246
- Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorfsplatz
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorfsplatz

Spandau

- Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☺ und ☺ Spandau

Steglitz

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osdorfer Straße ☺ 112, 186
- Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☺ Schloßstraße ☺ 282

Tempelhof

- Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☺ Kaiserin-Augusta-Straße
☺ 170, 184, 246

Tiergarten

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☺ Birkenstraße ☺ Westhafen
☺ M27, 123

Treptow

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☺ Adlershof ☺ 60, 61
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☺ Treptower Park ☺ 194, 171

Wedding

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☺ und ☺ Wedding
☺ Nauener Platz ☺ Humboldthain

Weißensee

- Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☺
☺ M4, M13, M12 ☺ 255

Wilmerdorf

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☺
☺ Blissestraße ☺ 101, 104, 249

Zehlendorf

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☺ Zehlendorf
☺ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.